PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ELGESETER GATE 58 B

-

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260090

Selger 1 navn
Øyvind Taksdal Stubhaug

Gateadresse
Elgeseter gate 58 B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260090

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering, 2016
Arbeid utført av	Nordic Bygg AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk ble byttet og oppgradert under oppussing av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying av alle avløpsrør i blokken våren 2026
Arbeid utført av	Olimb rørfornying AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Høsten 2012 ble det elektriske anlegget i leiligheten rehabilitert av Storm Elekro AS. I den anledning ble sikringene i sikringsskapet byttet fra manuelle til automatiske. Elpartner AS har i 2026 satt opp uttak og lysbryter i stue og tilstøtende soverom.
Arbeid utført av	Storm Elekro AS, Elpartner AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tensio har godkjent leiligheten ved el-kontroll i boenheten 11.10.2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260090

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lettvegg i stue satt opp i 2019 av eier (egeninnsats). Overflater på stue oppgradert i 2020 av eier (egeninnsats): strie fjernet, vegger pusset og helsparklet. Tilhørende endringer på elanlegg gjennomført av faglært (Elpartner AS), som nevnt tidligere.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket på blokka ble totalrenovert sommeren i 2012.

Arbeid utført av: Blikkenslager Brekkstad

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble i 2019 satt opp en lettvegg i stuen, slik at det er skilt ut et ekstra rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260090

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260090

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114260090

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Taksdal Stubhaug	4ba323f1c9eb0331169749cbdf9c476d788dda1c	14.04.2026 12:54:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260090

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Elgeseter gate 58 B
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1953
BRA:	85 m^2
BRA-i:	78 m^2
Rapportdato:	18.3.2026 (Gyldig til 18.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Elgeseter gate 58 B
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som 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.

Takstrapporten

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41177

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på vannrør.
Vannbåren varme	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på rør og radiator.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert et ekstra soverom på stue. Det gjør at stue er noe mindre en hva som er originalt. Tiltaket er ikke søkt kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2026

Rapportdato
18.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Øyvind Taksdal Stubhaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Elgeseter gate 58 B, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	384	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1953**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighetsbygg som er oppført i 6 etasjer over kjeller + loft. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med tegl og fasadeplater. Taket er et saltak og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**85**	**78** Romfordeling: Entre/gang, bad, kjøkken, 3 soverom og WC	**7** Romfordeling: Bod i kjeller og på loft.	**0**	**0**
Totalt m²	**85**	**78**	**7**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør er byttet i 2018.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert et ekstra soverom på stue. Det gjør at stue er noe mindre en hva som er originalt. Tiltaket er ikke søkt kommunen.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Det er avløpsrør av støpjern som er rørfornyet i 2026.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rørfornying i mars 2026.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannledninger av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Vannledninger har passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Tensio har vært på el-kontroll i boenheten 11.10.2024.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.7 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er varmeveksler i kjeller som er tilkoblet fjernvarmen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-2**
Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.	

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventliasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjon ble montert i 2015.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er årlig service på ventilasjon som går på felleskost. siste gang gjort i februar 2026	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.9 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badetrommet ble pusset opp i 2016	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plassluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Dusjhjørne med glassvegger, servantskap med servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle tilstøtende vegger tilbaderommer i betong og det er derfor ikke mulig å forta hulltakking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

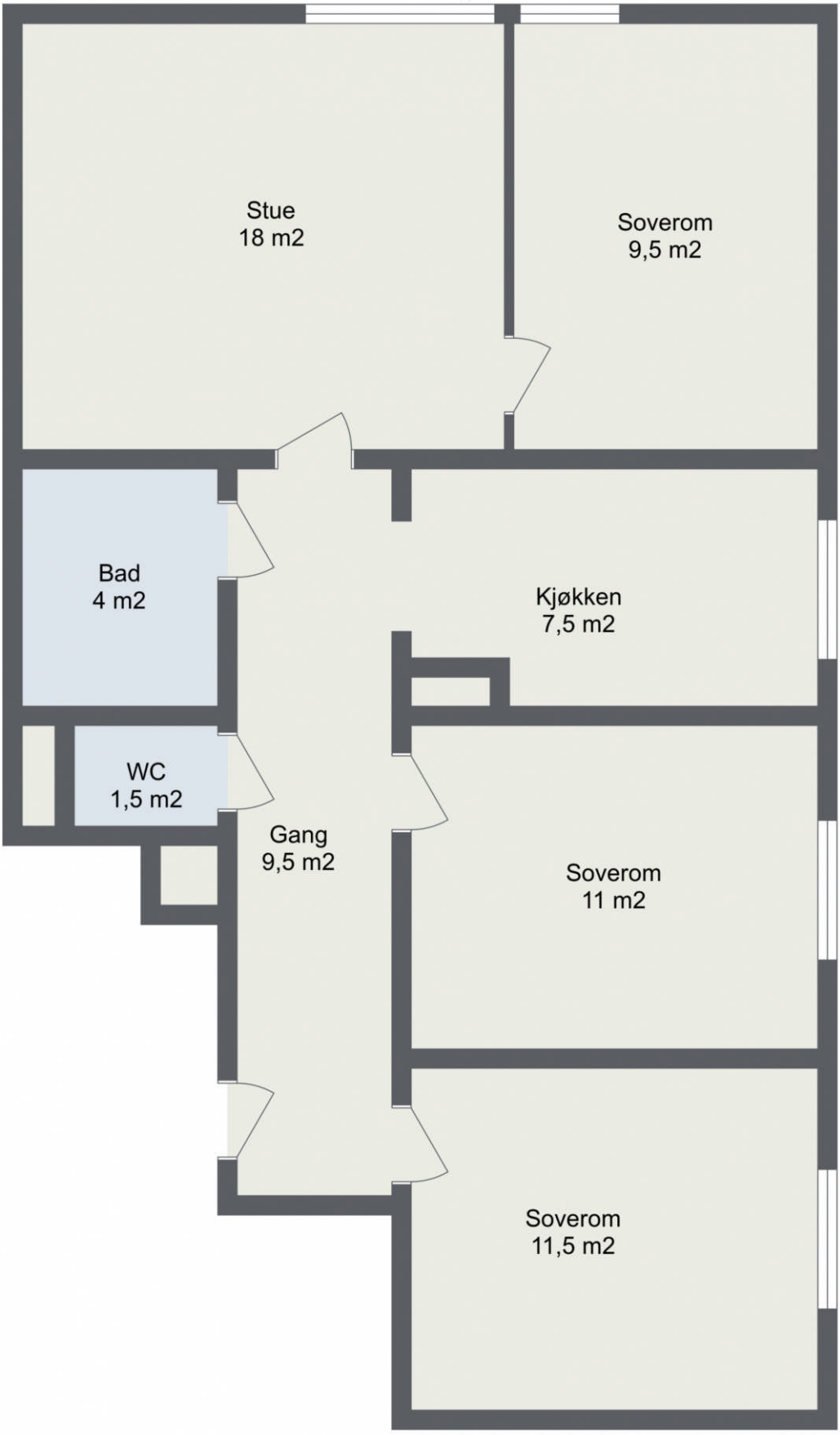
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

6. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

enova

Energiattest



Adresse	
Elgeseter gate 58B, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **22.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273331**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182282545**
Gårdsnummer **404**	Bruksnummer **384**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

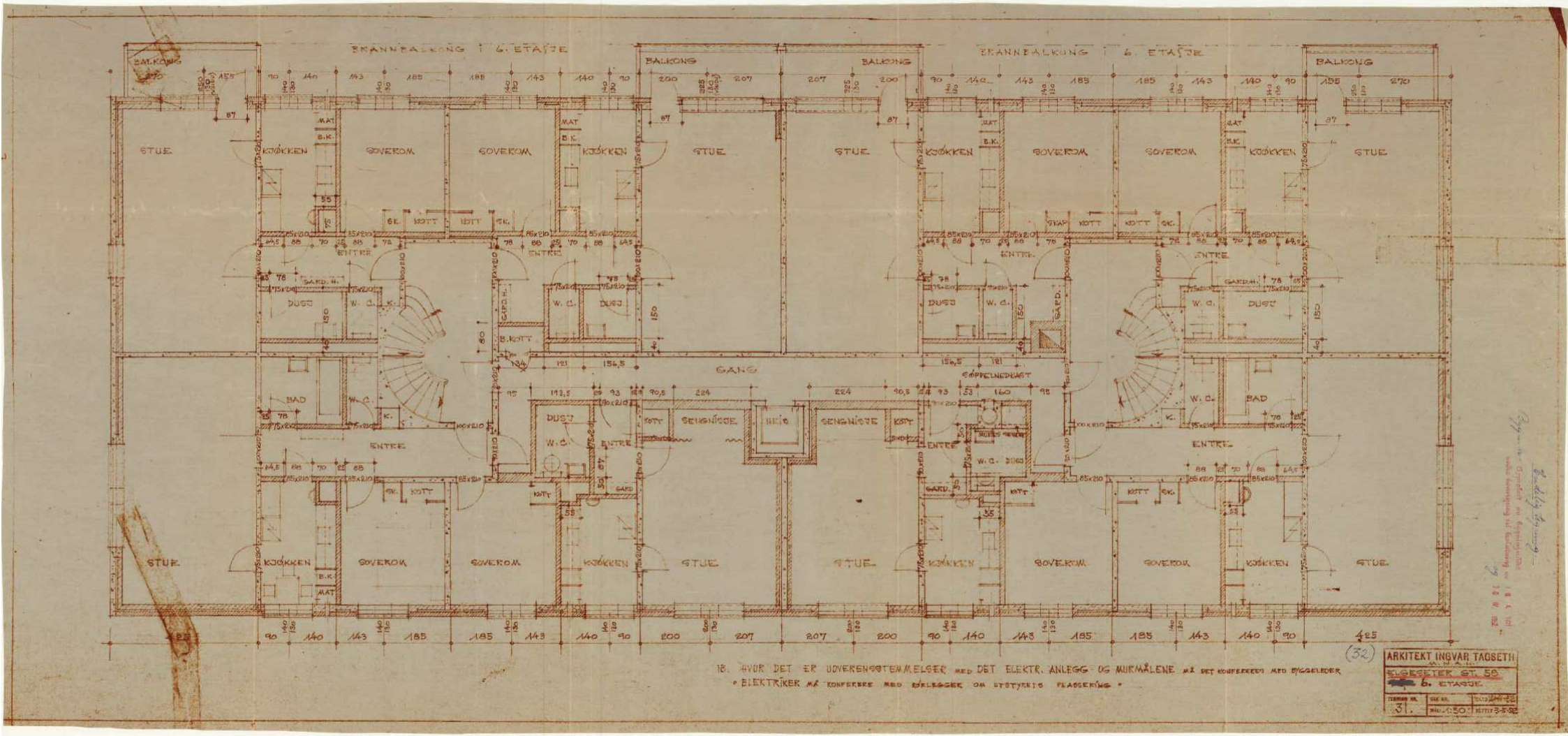
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
130,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,50 kWh/m²	**18 800 kWh**


BRANNBALKONG I 6. ETASJE
BALKONG
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
DUSJ
W. C.
BAD
GANG
SENGNISCHE
TRAPPEHUS
HEIS
KOTT
SK.
GARD.
MAT
B.K.
B.KOTT
GARDH.
SKAP
TRAPPENEDGANG
18. HVOR DET ER UOVERENSSTEMMELSER MED DET ELEKTR. ANLEGG OG MURMÅLENE MÅ DET KONFERERES MED BYGGELEDER
• ELEKTRIKER MÅ KONFERERE MED BYGGLEDER OM STRØMFØRS PLASSERING •
ARKITEKT INGVAR TAGSETH
ELGESETER GT. 50
6. ETASJE
TEGNING NR. 31.
SKALA 1:50

Ad. 187/51

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

Ang. nr. 58, Elgeseter gate.

Inspeksjon er foretatt 8/1-55.

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

./. Bruksattest vedlegges.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 17. januar 1955.

Gunnar Fahlen

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

SAK NR.: B 363/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Elgesetergt. 58 A/S
Elgesetergt. 58 B

7000 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Elgesetergt. 58
BYGGHERRE	Elgesetergt. 58 A/S
BYGGEARBEIDETS ART	Utskifting av vinduer

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 21.3.1982

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget 6.10.82

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

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Seksjon for bygningskontroll 7.10.82

Bygningssjef

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 980/10

Heimdal Sag Hus og Hytte AS
Industriveien 1

N-7080 HEIMDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	10/600 oppgis ved alle henvendelser		26.03.2010

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

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

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 22.02.2010.

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

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

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

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM

Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500

Telefaks: +47 72542511

Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

VEDTEKTER

OG

ORDENSREGLER

FOR

ELGESETER GT 58 AS

À jour pr desember 2007

Vedtekter

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

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

§2. Aksjer og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Aksjekapitalen skal være kr 104.000,00 fordelt på 52 aksjer à kr 2.000,00 fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i aksjeselskapet, aksje kan ikke overdraes til juridiske personer.

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

(5) Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse varierer etter størrelsen av de forskjellige leiligheter i bygget. Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. De gir sammen uoppsigelig rett til å leie en av leilighetene i eiendommen så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene i selskapets vedtekter, vanlige ordensregler og beslutninger truffet i generalforsamlingen. Overtrer aksjonærene noen av disse bestemmelser har selskapets styre rett til å si opp leieavtalen med 2 - to - måneders varsel. Aksjonæren er da forpliktet til å overdra aksjen og sitt obligasjonsinnskudd til ny aksjonær som styret godkjenner. Hvis aksjonæren ikke innen en måned etter at leieforholdet er opphørt har overdratt aksjen, har selskapets styre rett til på vedkommendes vegne å overdra aksjen og obligasjonsinnskuddet og avgi nødvendig transport.

(6) Ingen kan eier mer enn en aksje og disponere mer enn en leilighet.

2-2 Sameie i aksje (5-2)

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i aksje.

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

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

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**

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

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

(5) Den forrige aksjeeier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjen.

§3. Forkjøpsrett

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

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

§4.. Borett/bruk og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

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

(2) Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen dersom:
- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

§5. Vedlikehold

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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) Aksjonæren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Aksjonæren skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)
Medfører aksjonærens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjonæren eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

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

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

7-2 Selskapets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire styremedlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Styrets medlemmer velges for 2 år. Hver år trer vekselvis 2 og 3 styremedlemmer ut etter tur. Styrets leder og nestleder velges ved særskilt valg for ett år blant valgte styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges aksjonær eller aksjonærs ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

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

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9. Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10. Generalforsamlingen (aksjelovens kapittel 5)

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap med forslag om disponering av overskudd eller dekning av tap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

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

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til lovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettsloven og aksjeloven.

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

ELGESETERGATE 58 AS

RUNDSKRIV MED DIVERSE INFORMASJON

•

•

Informasjonsskriv for Elgesetergate 58 AS

Bygningsteknisk
Fasiliteter
Greit å vite
Plikter og ansvar
Husleien
Ventilasjon
Kontakt

•

Bytte av filter på ventilasjonsaggregat

Trondheim 12.09.2016

ELGESETER GATE 58

Informasjonsskriv til eiere og beboere

Bygningsteknisk

Bygget ble ført opp i 1952.

Vinduene skal skiftes ut høsten 2018.

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

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

Porttelefonanlegget ble fornyet i februar 2014.

Taket ble totalrenovert av sommeren 2012.

Heisen ble montert i 2008.

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

Fasiliteter

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

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

Sykkelkjeller

Lofts- og kjellerbod følger med hver leilighet.

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

Takterrasse med stoler og bord.

15 parkeringsplasser i bilbås. Kontakt Styret for leie.
Det er dessverre ingen parkering tilgjengelig utover dette. Parkering utenom båsene bøtelegges.

Avfallshåndtering i kontainere for restavfall, plast og papp ved bilbåsen.

Greit å vite

Facebook-gruppen oppdateres løpende med informasjon. Innmelding på: facebook.com/groups/elgesetergate58/

Glass- og metallavfall kan kastes ved Teknobyen studentbolig.

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

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

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

Dugnad arrangeres normalt i mai.

Generalforsamling holdes som regel i mai.

Husnøkler bestilles via Eiendomsforvaltning.

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

Sildring og susing fra radiatorene kan unngås ved å tappe luften:
1) steng av radiatoren,
2) skru forsiktig opp lufteventilen,
3) slipp ut luft inntil det kun kommer ut vann,
4) skru igjen lufteventilen.
Nøkkel til lufteventilen fås på henvendelse til Styret.

Plikter og ansvar

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

Heisen skal ikke benyttes mellom kl. 23 og 07. Unntak kan gjøres for personer med nedsatt bevegelsesevne.

Ytterdørene skal være låst for å unngå tyveri og lignende.

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

Godkjent slukkeutstyr og brannvarsler er pålagt å ha i hver leilighet.

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

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

Framleie er kun tillat etter godkjent søknad. Kontakt Styret.

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

Ved flytting/eierskifte

- Bestill varmeavregning fra Ista
- Levér dekoder tilbake til Get

Husleien

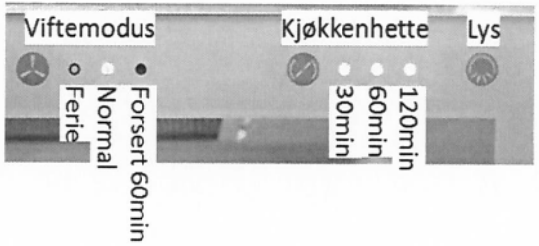
Pr. 3. mai 2018	1-roms	2-roms		3-roms
		"/ balkong.	m/ balkong.	
Månedlig sum	**2605**	**3131**	**3150**	**3437**
Kommunale avg.	504	633	637	707
Avskrivning, lån	430	540	544	604
Vedlikehold	391	491	495	549
TV & Internett	457	457	457	457
Forsikring	181	227	228	253
Renhold	137	172	173	192
Revisjon & forv.	130	163	165	183
Vaktmester	105	132	133	148
Styrehonorar	103	129	130	145
Ventilasjonsfilter	83	83	83	83
Felles strøm	60	76	76	84
Diverse	26	32	32	36
Overskudd	-3	-3	-3	-4

Fordeling av husleien basert på budsjettet for 2018.

I tillegg fakturerer varmeforbruk a konto med husleien.

Ventilasjon

Velg forsert viftemodus ved behov for økt luftgjennomstrømning, f.eks. ved bruk av kjøkkenhetten, dusjing, klestørk. Velg feriemodus ved flere dagers sammenhengende fravær.
Ikke forandre stillingen på ventiler i rommene.



Kontakt

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

Vaktmestertjenester Din Vaktmester, Bent
- vannlekkasjer
- snørydding, strøing, fjerning av istapper
- vedlikehold av fellesområder, problemer med lås

tlf. 95 03 64 61 / 48 22 75 26

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

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

Porttelefon
Sander Roland Kuitert, tlf. 481 12 999

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

Forretningsfører Eiendomsforvaltning
tlf. 73 52 04 00

Internett og TV Get, tlf. 02123

Rørlegger Geir Stålby, tlf. 913 02 337

Elektriker Vintervoll, tlf. 73 89 40 00

Varmeavlesning Ista, tlf. 22 88 59 00

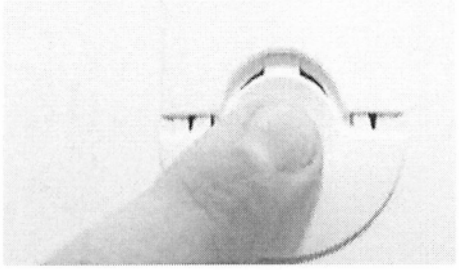
Bytte av filter på ventilasjonsaggregat

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

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

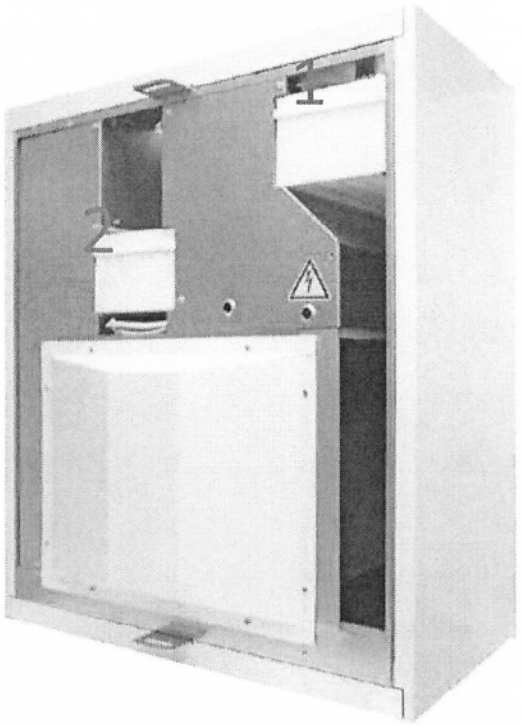
Fremgangsmåte

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



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

Swegon CASA R85B



1. Tilluftsfilter
2. Avtrekksfilter

Elgesetergt. 58 AS
Informasjonsskriv

Forretningsfører
Forretningsfører er AS Eiendomsforvaltning.

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

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

Parkering
Elgesetergt. 58 AS disponerer 15 parkeringsplasser på egen tomt. Søknad om parkeringsplass rettes skriftlig til parkeringsansvarlig Wanda Roland. **Parkering på andres parkeringsplasser skal ikke forekomme, verken av beboere i blokka eller besøkende. Parkering over tid skal kun gjøres på henviste og merkede plasser.**

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

Varme/ varmeavlesing
I blokka er det installert fjernvarme. Den forbrukte varmen blir avlest en gang i året (vår/sommer). Det er beboernes eget ansvar å få avlest varmeforbruket, også ved flytting.
Ved sildring eller susing i radiatorene bør de luftes. Gjør følgende:
1. Steng radiator.
2. Bruk luftenøkkelen til å åpne lufting på radiator.
3. Steng igjen når det kommer bare vann.

Vaktmester kan kontaktes for nærmere informasjon om hvordan luftingen utføres, samt for utdeling av radiatornøkler til de som ikke har dette fra før.
Hvis en radiator må repareres må hele anlegget tappes ned. Dette bør koordineres og informeres om slik at flere kan bli med på samme runden.
Forøvrig må all stenging av vann varsles på forhånd.

Vask av trapp, gang og korridor
Vask av fellesområder utføres av innleid rengjøringsbyrå; Insider. Kjellervask utføres en gang i måneden. Gulv/trappevask utføres hver onsdag og beboerne må selv påse at matter eller annet hinder er fjernet for best resultat. Klager på dårlig eller manglende vask bør meddeles styret (v/ Marianne Sundnes, 97584761) samme dag for å ha noen effekt.
Det er ikke tillatt å riste matter fra verken vinduene eller balkongene.

Avfall
Gården har containere for kildesortering av plastavfall, papp/papir og restavfall plassert utendørs. **Selv om containere i kortere perioder skulle gå full, skal det IKKE settes avfall utenfor containeren!** Avfallet må da oppbevares i egen leilighet eller bod til containerne er tømt. I containeren for restavfall er det som oftest mer plass bare man passer på å presse avfallet ut til sidene. Reklame som kommer i postkassene må kastes i containeren for papp/papir, og skal IKKE legges rett under postkassene.
Hver leilighet har fått en egen rød boks for spesialavfall. Det kommer oppslag ved postkassene om tidspunkt for tømming av disse boksene noen ganger årlig.
På våren leier aksjelaget en container. Da kan du benytte sjansen til å kaste større gjenstander som du har oppbevart midlertidig i boden din. **Det er ikke tillatt å oppbevare avfall, møbler, materialer eller andre ting i fellesarealene. Gjenstander vil bli fjernet på eiers regning.**

Generalnøkler
Generalnøkler oppbevares hos :
Wanda Roland Leil. 14, tlf: 48145191
Tommy Pettersen leil. 11, tlf: 901 84786
Dette gjøres for å hindre skader ved for eksempel vannlekkasje eller andre forhold som gjør det nødvendig å låse seg inn i leilighet når beboere er borte.

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

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

Stille etter kl 23
Vi minner om at det skal være stille i blokken mellom kl 23.00 og 07.00. Dette gjelder selvfølgelig all form for støyende opptreden som bråk i gangene, oppussing og annen banking i tak, vegger eller gulv.

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

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

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

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

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

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

Brannvern
Hver leilighet skal ha eget godkjent brannslokningsapparat og brannvarsel.

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

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

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

Ordensregler
for
Elgesetergate 58, Trondheim

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

§1

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

§2

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

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

§7

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

§8

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

§9

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

§10

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

§11

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

§12

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

§13

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Trondheim, 21.04.2025
Styret i Elgesetergt 58 AS

Sigmund Bjørnhaug/S/ Aurora Almklov Knardal/S/ Irina Krogzeme/S/

Annie Mushom/S/ Øyvind Taksdal Stubhaug/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 976.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 226
OBOS Prosjekt AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 476**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-226 524
Vann- og avløpsavgift	-255 519
Renovasjonsavgift	-158 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-640 161**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Bank- og kortgebyr	-3 105
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-215 101**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bankinnskudd	4 683
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	81
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 913
SUM FINANSINNTEKTER	**23 677**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-421 959
SUM FINANSKOSTNADER	**-421 959**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

SUM AVSKRIVNINGER	**-116 234**

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HUSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-5 500 000	
Tilleggslån 2021	-3 628 751	
Nedbetalt tidligere	833 115	
Nedbetalt i år	166 828	
		-8 128 808
Nordea Bank Abp, Filial I Norge		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2021	-887 481	
Nedbetalt tidligere	86 422	
Nedbetalt i år	41 988	
		-759 071
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 887 879**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-275 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-275 400**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilleggsinnskudd	-550 800
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-550 800**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-290 385
SUM INNTEKTER	**-290 385**

KOSTNADER

Fjernvarme	159 422
Lisens Enreduce Energy Control	10 440
SUM KOSTNADER	**169 862**

SUM ENERGIAVREGNING	**-120 523**

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

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

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Strøm desember	-2 646
Dobbeltfakturering	-6 336
Refusjoner carporter	-900
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 882**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	275 400
Pantelån	8 887 879
TOTALT	**9 163 279**

Bygninger	11 507 255
Tomt	50 000
TOTALT	**11 557 255**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ELGESETERGT 58 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ELGESETERGT 58 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PYLEM-FL0NN-1G5ZO-OGPF7-WD78H-K5B7J

HUSORDENSREGLER
For Elgesetergate 58

Vedtatt på årsmøte 23.06.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Aksjonær plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Aksjonær er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte aksjonær påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte aksjonær måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør, inkludert under trappene.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Ved oppussing av bad må føringer fra styret imøtekommes med tanke på felles røranlegg o.l. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Vedtekter for Elgesetergt 58 AS

Vedtekter for Elgesetergt 58 AS org.nr. 929 786 262. Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. juni 2025.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

§2. Aksjer og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Aksjekapitalen skal være kr 104.000,00 fordelt på 52 aksjer à kr 2.000,00 fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i aksjeselskapet, aksje kan ikke overdras til juridiske personer.

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

(5) Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse varierer etter størrelsen av de forskjellige leiligheter i bygget. Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. De gir sammen uoppsigelig rett til å leie en av leilighetene i eiendommen så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene i selskapets vedtekter, vanlige ordensregler og beslutninger truffet i generalforsamlingen. Overtrer aksjonærene noen av disse bestemmelsene har selskapets styre rett til å si opp leieavtalen med 2 - to - måneders varsel. Aksjonæren er da forpliktet til å overdras aksjen og sitt obligasjonsinnskudd til ny aksjonær som styret godkjenner. Hvis aksjonæren ikke innen en måned etter at leieforholdet er opphørt har overdratt aksjen, har selskapets styre rett til på vedkommendes vegne å overdra aksjen og obligasjonsinnskuddet og avgi nødvendig transport.

(6) Ingen kan eie mer enn én aksje og disponere mer enn én leilighet.

2-2 Sameie i aksje

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i aksje.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

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

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

(5) Den forrige aksjeeier er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjen.

§3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.

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

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

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

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

§5. Vedlikehold

5-1 Aksjonærens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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) Aksjonæren har også ansvaret for rensing av egne sluk og oppstaking av vannlås og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Aksjonæren skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

5-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Aksjonærens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Selskapets pantsikkerhet

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

§8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Styrets medlemmer velges for 2 år. Hvert år trer vekselvis 2 og 3 styremedlemmer ut etter tur. Styrets leder og nestleder velges ved særskilt valg for ett år blant valgte styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges aksjonær eller aksjonærs ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

§9. Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10. Generalforsamlingen (aksjelovens kapittel 5)

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

Bakgrunn

Bygget Elgeseter gate 58 ble oppført i 1953, og har i nyere tid blitt oppgradert med blant annet ny fasade, tak, vinduer, balansert ventilasjon, heis og renovert trappegang. Byggets vann- og avløpsledninger er imidlertid hovedsakelig fra byggeår. Store deler av dette har nå passert både teoretisk og praktisk levetid. Se vedlagt tilstandsvurdering fra OBOS Prosjekt.

Styret erfarer også at det har vært en økende trend med flere lekkasjer på både vann- og avløpsrør i senere år, som har medført store akutte utgifter. Se vedlegg om nylige vann- og avløpshendelser i bygget. Siden skadeforsikring hovedsakelig dekker hendelser som oppstår brått og uventet, vil det være vanskelig å få forsikringsdekning dersom det skulle oppstå en større lekkasje, gitt dagens tilstand på anlegget. Dette siden vann- og avløpssystemene i bygningen er passert forventet levetid, og det allerede har skjedd flere lekkasjer.

Det er derfor et raskt økende behov for både kortsiktige og langsiktige løsninger. Ut ifra tilstandsvurdering, er det svært sannsynlig at alt av felles avløpsrør, samt deler av vannrør i blokken må behandles omfattende eller byttes ut i løpet av kort tid. Siden mye av dette ligger inne i etasjeskiller og sjakter, er det relevant å vurdere tilstand og behov også for vannrør. Å gjøre riktige tiltak i riktig rekkefølge til riktig tid vil spare boligselskapet for store summer på sikt.

Siden det må gjøres omfattende faglige vurderinger for å kartlegge den beste fremgangsmåten, ønsker styret å hyre inn en profesjonell aktør med teknisk kompetanse til å gjennomføre planlegging, tilbudsforespørsel og oppfølging av eventuelle arbeider. På bakgrunn av dette foreslås det å gjennomføre et forprosjekt med OBOS Prosjekt.

På grunn av prosjektets størrelse, og at det skal finansieres med lån, mener styret at dette bør vedtas av generalforsamling. Dette gjennomføres som et ekstraordinært møte i den hensikt å ha konklusjoner klare før ordinær generalforsamling til våren.

Økonomi

Iht. tilbud fra OBOS Prosjekt ser vi på å godkjenne fase 0, fase 1 og fase 2 som nødvendig del av å gjennomføre forprosjektet. Fase 3 regnes som del av selve hovedprosjektet, som vil være et vedtak på en framtidig generalforsamling etter at forprosjektet har kartlagt behov og størrelsesorden på prosjektet.

Fase 0
Delsum: 28,100.00 kr
Mva (25 %): 7,025.00 kr
Sum: 35,125.00 kr

Fase 1:
Delsum: 120,000.00 kr
Mva (25 %): 30,000.00 kr
Sum: 150,000.00 kr

Fase 2:
Delsum: 95,000.00 kr
Mva (25 %): 23,750.00 kr
Sum: 118,750.00 kr

Totalt:
Sum: 303,875.00 kr

Hva har dette å si for den enkelte aksjonær?

I løpet av forprosjektet har dette ikke så mye å si for den enkelte aksjonær. Av praktiske hensyn består forprosjektet av inspeksjon i flere leiligheter, og aktuelle leiligheter vil bli varslet etter gode rutiner. Fellesgjelden vil øke med ca. 6 000 kr pr. enhet, avhengig av fordelingsnøkkelen. Siden dette er en økning på under 5 % av nåværende fellesgjeld, vil det medføre svært liten endring månedlige utgifter, i størrelsesorden 25 kr pr. måned. Det vil altså ikke skje noen stor økning av felleskostnader i forbindelse med forprosjekt.

På lengre sikt må beboere være forberedt på at det blir nødvendig med omfattende vedlikehold på vann- og avløp i blokken. Styret vil presentere et forslag for hvordan dette skal finansieres, basert på konklusjonene fra forprosjektet. Dette forslaget vil bli lagt fram og stemt over på en ny generalforsamling.

Konklusjon

Forventet levetid på vann- og avløpsrør i bygget er snart passert, og det er en klart økende trend på hendelser i bygget tilknyttet disse. Dette har medført store plutselige kostnader, og har i noen år konsumert boligselskapets økonomiske buffer. Flere steder er tilstanden så dårlig at det kan være vanskelig å få dekning for skadeforsikring.

Styret ønsker å hente finansiering til å gjennomføre et forprosjekt med fagfolk, og basert på dette forprosjektet samle tilbud og dokumentasjon på best mulig videre vei.

Med bakgrunn i saksgrunnlaget og vedlagt dokumentasjon anbefaler styret sterkt at generalforsamlingen godkjenner dette vedtaket.

Styrets innstilling

"Generalforsamlingen i Elgesetergate 58 AS vedtar å innhente nødvendig finansiering til å gjennomføre forprosjekt i henhold til tilbudsbrev fra OBOS Prosjekt datert 07.01.2025. Forprosjektet er beskrevet som fase 0, fase 1 og fase 2 i tilbudsbrevet.

Styret gis fullmakt til å innhente finansiering inntil 400 000,- NOK for forprosjektet, og det vil i denne sammenheng kunne være nødvendig å refinansiere eksisterende lån."

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Elgesetergate 58 AS vedtar å innhente nødvendig finansiering til å gjennomføre forprosjekt i henhold til tilbudsbrev fra OBOS Prosjekt datert 07.01.2025. Forprosjektet er beskrevet som fase 0, fase 1 og fase 2 i tilbudsbrevet. Styret gis fullmakt til å innhente finansiering inntil 400 000,- NOK for forprosjektet, og det vil i denne sammenheng kunne være nødvendig å refinansiere eksisterende lån.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

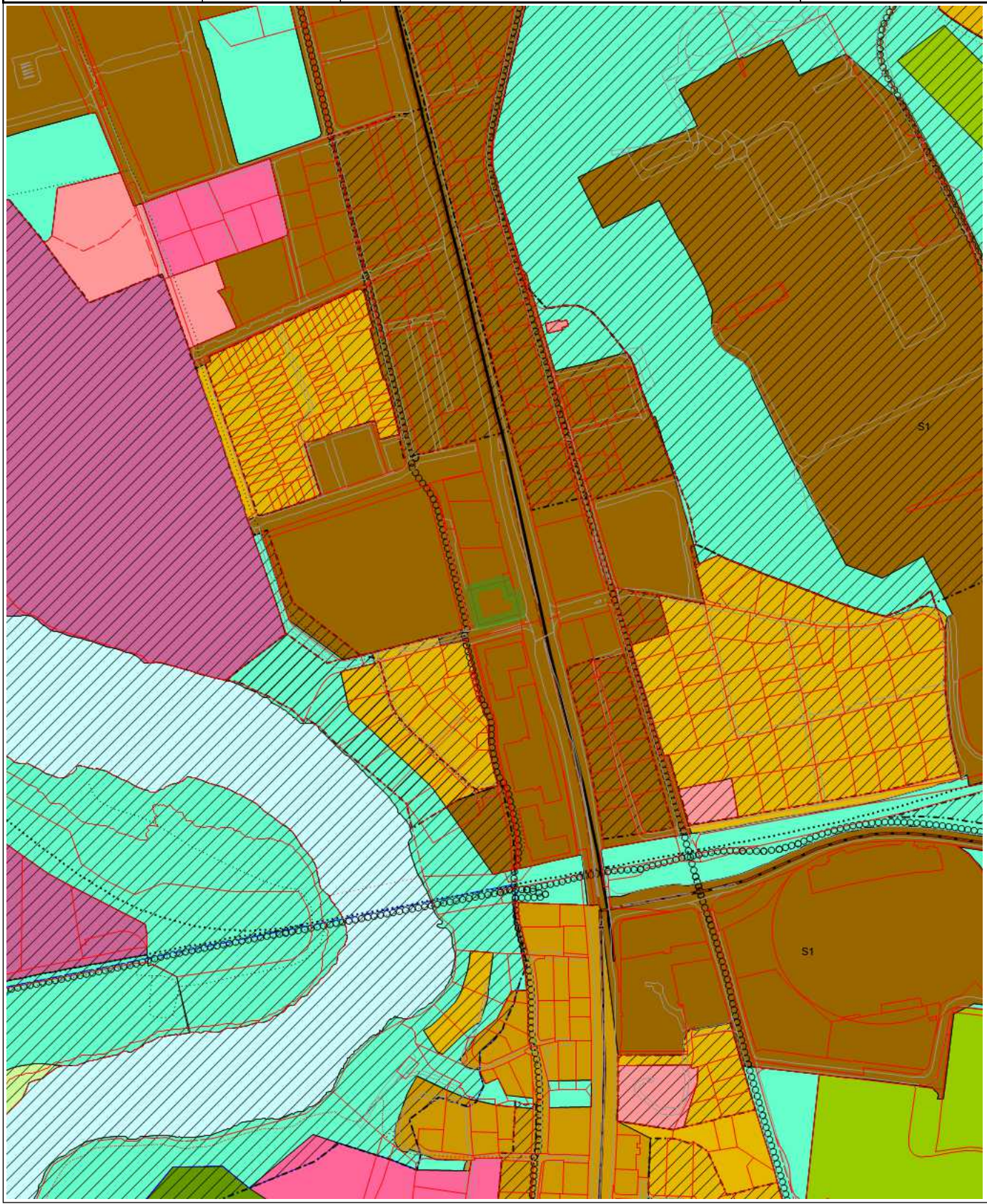
Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

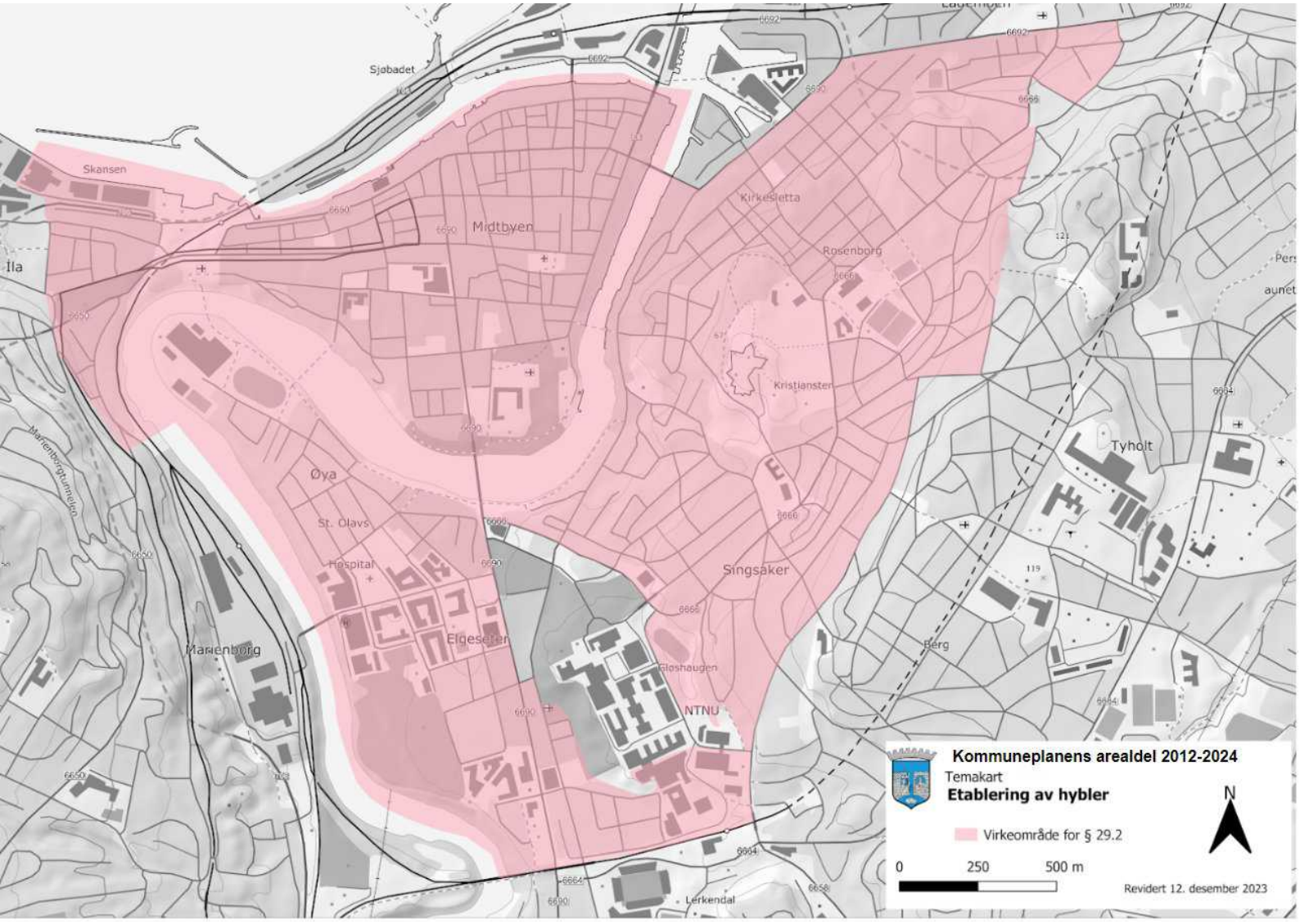
Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgeseter gate 58B 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkelletta
Rosenborg
Kristiansten
Tyholt
Øya
St. Olavs
Hospital
Singsåker
Elgeseter
Marienborg
Gløshaugen
NTNU
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

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

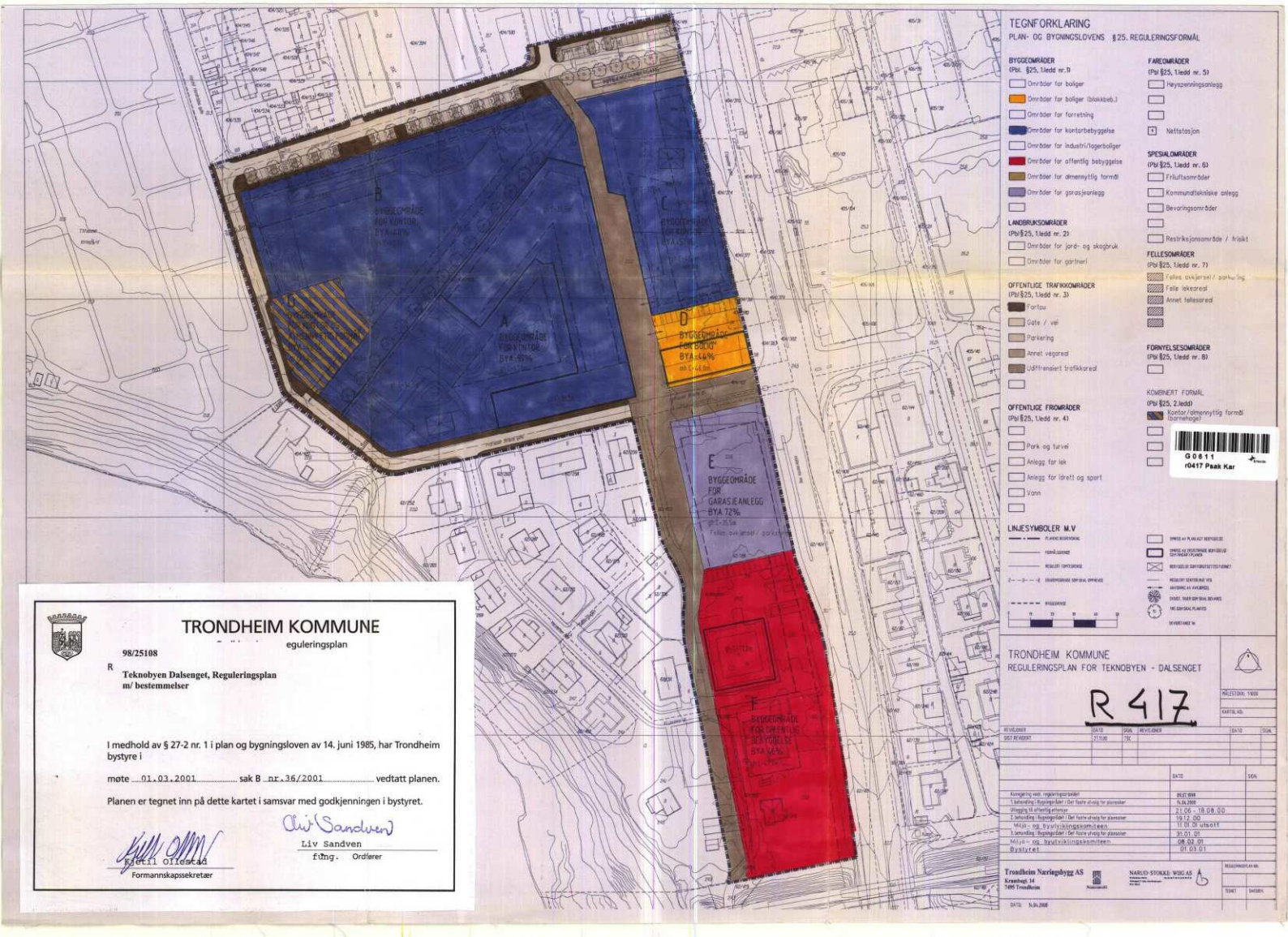
Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

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

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

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

Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.



G 0611
r0417 Paak Kar

TRONDHEIM KOMMUNE

eguleringsplan

98/25108

R

Teknobyen Dalsenget, Reguleringsplan m/ bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 01.03.2001 sak B nr.36/2001 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Liv Sandven

Liv Sandven
fung. Ordfører

Kjersti Ollestad
Formannskapssekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

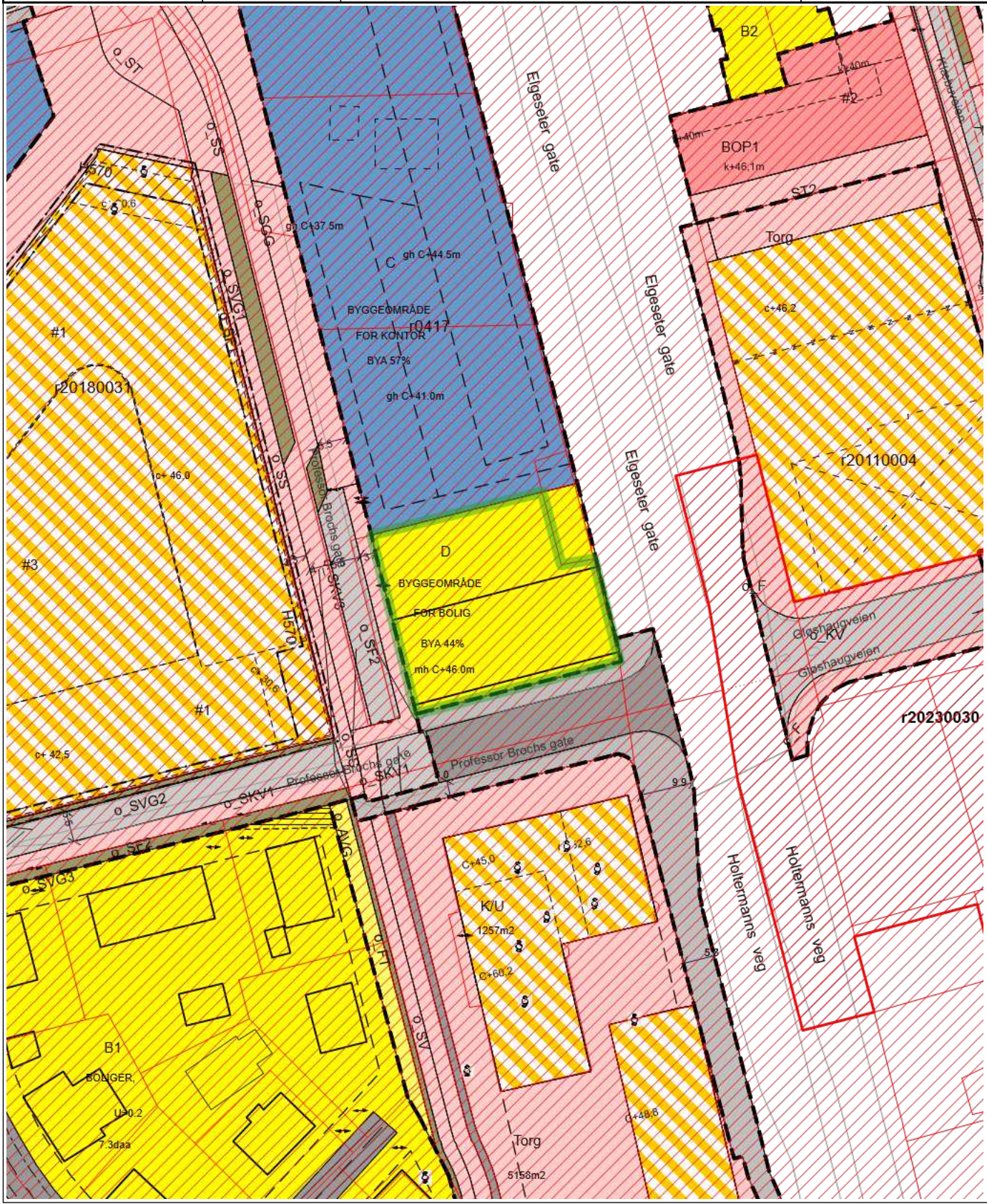
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 107b og R 558 erstattes av :	
K 236	stf. 30.09.99 Kommunedelplan for Elgeseter.
R 1001f	stf. 09.12.83 Endring av reguleringsplan for et område begrenset av Einar Tambarskjelves gate - Udbys gate - Abels gate og Harald Hardrådes gate.
R 1155o	stf. 07.03.91 Reguleringsplan for området mellom Professor Brochs gate, Holtermanns veg, Stavne - Leangenbanen og Nidelva.

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgeseter gate 58B 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Rasfare
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kontor
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

R 417

Arkivsak: 25108.98

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TEKNOBYEN DALSENGET

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

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

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:

- boliger
- kontor
- offentlige bygninger
- garasjeanlegg

Kombinert formål:

- byggeområde for kontor/allmennyttig formål (barnehage)

Offentlige trafikkområder:

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

§ 1 BYGGEOMRÅDER

1.1 **Boliger,** felt D

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

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

1.2.1 Felt A

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

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

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

Det er spesielt viktig å bevare inngangspartiets opprinnelig dominerende virkning uten et fremtredende påbygg.
Byggesaken skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse før vedtak.

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

1.2.2 Felt B

Felt B kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet samt undervisning.
Innafor området tillates oppført bebyggelse i inntil 6 etasjer (inklusive etasje delvis under bakken) med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.
Bebyggelsen skal trappes ned mot randsonene som vist på plankartet.
Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

Mot Dalsenget torg (det arealet som ligger utenfor byggegrensene nord i felt A, øst i felt B og nord-vest i felt C) tillates i deler av første etasje innpasset mindre forretninger, servering og annen strøksbetjenende og publikumsrettet virksomhet som ikke genererer stor trafikk.
Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker skal i hvert tilfelle godkjenne bruken av arealene.

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

1.2.3 Felt C

Felt C kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet samt undervisning.
Innafor området tillates oppført bebyggelse i inntil 6 etasjer med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.
Bebyggelsen skal trappes ned som vist på plankartet.
Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.

Mot Elgeseter gate og Dalsenget torg tillates i første etasje innpasset mindre forretninger, servering og annen strøksbetjenende og publikumsrettet virksomhet som ikke genererer stor trafikk.
Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker skal i hvert tilfelle godkjenne bruken av arealene.

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

1.3 **Offentlig bebyggelse,** felt F
Felt F kan nyttes til offentlig bebyggelse, kontorer.
Eksisterende høyhus med 14 etasjer og tilbaketrukket teknisk etasje, plassert som vist på plankartet, inngår i planen.
Maksimal gesimshøyde er vist på plankartet.

Innafor området forøvrig tillates oppført bebyggelse i inntil 5 etasjer med maksimal gesimshøyde som angitt på plankartet.
Takoppbygg for tekniske innretninger o.l. skal begrenses til 10% av takflata over øverste etasje. Det tillates ikke kanalføringer over tak.
Totalt tillatt bebygd areal (%-BYA) er lik 46 %.

1.4 **Garasjeanlegg,** felt E
Felt E kan nyttes til garasjeanlegg (parkeringshus).

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

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

1.5 **Kombinert formål,** felt G
Felt G kan nyttes til kontor, forsknings- og sykehusrelatert virksomhet, undervisning og barnehage.
Innafor området tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde som vist på plankartet.

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

§ 2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

2.1 I de udifferensierte trafikkområdene kan det anlegges kjørebaner, beplantningsrabatter, fortau og parkeringsplasser etter forutgående detaljering på bebyggelsesplan.
Det skal i de samme trafikkområdene sikres gang/sykkeltrase der det ikke tillates motorisert ferdsel.
Øvrige trafikkarealer skal opparbeides som vist på plankartet.

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

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

§ 3 PARKERING

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

3.2 Adkomst til parkering skal skje fra Professor Brochs gate.
Etter at ny plan for trafikkløsning av Elgeseter gate er realisert kan det opprettes en adkomst til Dalsenget torg via Abels gate som høyre inn høyre ut.

3.3 Parkering skal være i henhold til godkjent parkeringsplan.
Parkeringsplanen skal ha som utgangspunkt maksimalt 0.3 parkeringsplasser/100 m² undervisningsareal og maksimalt 0.74 parkeringsplasser/100 m² kontorareal.
Før utbygging av parkeringshus på felt E igangsettes kan det utarbeides en ny parkeringsanalyse som skal evaluere erfaringene fra de to første byggetrinnene og danne grunnlag for den videre utbygging av Teknobyen.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Reguleringsplanen tar utgangspunkt i følgende utbyggingsrekkefølge:
-Østre del av felt B
-Felt A
-Felt E
-Vestre del av felt B og felt G
-Felt C
-Felt F

4.2 Ved bygging av første byggetrinn (østre del av felt B) skal Abels gate opparbeides i henhold til reguleringsplanen, minimum på den strekning første byggetrinn ligger (mellom Udbyes gate og småhusområdet Marinevold).
Del av Dalsenget torg (se def. i § 1.2.2) mellom felt A/B og gang-/sykkelvegen i Udbyes gates forlengelse skal ferdigstilles samtidig med første byggetrinn.

4.3 Ved bygging av felt A skal Professor Brochs gate forlenges fram til nåværende Dalsenget barnehage.

4.4 Før oppstart av vestre del av felt B skal parkeringshus i felt E være ferdigstilt med antall plasser i hht godkjent parkeringsplan.

4.5 Regulert forlengelse av Udbyes gate med gang/sykkelvegforbindelse fra Abels gate til Klokker Lassens gate med adkomst til felt C og F skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt E.

4.6 Før det gis tillatelse til byggetiltak i vestre del av felt B, skal det innafor området som omfattes av kommunedelplan av 30. september 1999 for Elgeseter være etablert ny barnehage som erstatter dagens Dalsenget barnehage og nytt behov som utløses av etablering av nye arbeidsplasser innafor reguleringsområdet.

4.7 Ved ferdigstilling av felt A og felt B skal regulerte veger nord, vest og sør for felt A og B være opparbeidet i henhold til planen.

4.8 Dalsenget torg skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt C.

4.9 Omlegging av gang-/sykkelveg sørover fra Klokker Lassens gate til jernbanelinja skal ferdigstilles samtidig med utbygging av felt F.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Dalsenget torg (se def. i § 1.2.2) skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten. Før første byggesak godkjennes skal det inngås avtale som sikrer dette. Plan for opparbeidelse av torget skal godkjennes av kommunen.

5.2 For felt E og F skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før byggesak på feltet kan godkjennes. Denne skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, samt forslag til materialbruk og arkitektonisk utforming.

Bebyggelsesplan for felt E skal i tillegg omfatte de udifferensierte trafikkarelaene og vise detaljløsninger for disse (Udbyes gates forlengelse fra Abels gate til jernbanelinja).

5.3 Bygging kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent utomhusplan. Utomhusplaner skal bl.a. redegjøre for eksisterende og ny vegetasjon, samt dokumentere eventuelt behov for felling av trær.
Utearealer knyttet til de enkelte byggetrinn skal ferdigstilles samtidig med bygningen.

5.4 Før bygging kan igangsettes skal parkeringsplan for de forskjellige utbyggingsfasene være revidert i hht bestemmelsenes § 3.3.

5.5 Det vises til den generelle aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Ved påstøting av noe spesielt under opparbeiding av grunnen (mulig fredet kulturminne), må arbeidet stanses og fylkeskommunens kulturavdeling varsles.

5.6 Bygninger på Dalsenget gård skal dokumenteres ved oppmåling og fotografering innvendig og utvendig før riving. Dokumentasjonen skal oppbevares hos kommunen.

5.7 Vegtrafikkstøy må ikke overskride verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene.
Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsynets rundskriv IK-39/91: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.
Støykrav gjeldende for bygging i Trondheim kommune gjøres gjeldende i byggeperioden.

5.8 Masseoverskudd skal transporteres til godkjent deponi.

5.9 Vann- og avløpsplan for området skal utarbeides og være godkjent før igangsetting av det første tiltaket på området.

5.10 Eiendommen har tilknyttingsplikt til fjernvarmenettet.

5.11 Som grad av utnytting er lagt til grunn prosent bebygd areal (%-BYA), som angir den delen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke. Bebygd areal beregnes i forhold til Norsk Standard 3940.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Bystyret følger saken:

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044
Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019
Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:

1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Formål
Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Bakgrunn
Forslag til planprogram er utarbeidet i samarbeid mellom NTNU og Trondheim kommune. For begrunnelser og vurderinger vises det til saksframstillingen, planident r20180044.

Regjeringen besluttet 8.9.2015 at man ønsket å få utredet hvordan NTNU kunne samle sin virksomhet rundt Gløshaugen i Trondheim. I august 2017 sluttet regjeringen seg til anbefalingen fra NTNUs styre om utbygging i hovedsak vest for Gløshaugen, det vil si i retning mot Elgeseter gate og St. Olavs hospital. Områdene sørover fra Gløshaugen-platået ble avsatt som sekundært utbyggingsområde.

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m^2 og ombygging av 45 000 m^2 av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

NTNU har hovedansvaret for den høyere teknologiutdanningen i Norge og er landets fremste institusjon for utdanning av ingeniører. Universitetet har flere profesjonsutdanninger og et bredt fagtilbud innen naturvitenskap, samfunnsfag, lærerutdanning, humaniora, medisin og helsefag, økonomisk-administrative fag, arkitektur og kunstfag. Det brede fagtilbudet gir store muligheter for tverrfaglighet i studiene.

Trondheim kommune har Bycampus som en av sine hovedsatsinger. I kommuneplanens samfunnsdel er en av de fire hovedmålsettingene å være en internasjonalt anerkjent teknologi- og kunnskapsby. Trondheim skal være Nordens mest attraktive by for studenter og forskere, og rammevilkårene for byens utdannings- og forskningsmiljøer skal styrkes. Trondheim kommune har som strategi å utvikle samarbeidet med NTNU og er tett involvert i hele prosessen for utvikling av nye campusområder i Elgeseterområdet.

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

Trondheim kommune har som visjon og mål at Trondheim skal videreutvikles som en attraktiv, kreativ og ledende kunnskapsby, nasjonalt og internasjonalt. Utviklingen skal bygge på tre verdier:

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

- Utvikle et attraktivt og levende bycampus: samlokalisering av areal, realisere areal for innovasjon, formidling, relatert næringsvirksomhet, studentfrivillighet og kultur, samspill mellom bysamfunn og campus, utvikling av attraktive rammer for møter mellom mennesker, rekreasjon, byliv, kultur og andre aktiviteter, åpenhet, integrasjon og samspill mellom funksjoner og byrom, tilpasning til landskapstrekk, hensynta kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, sikre effektive gang- og sykkelforbindelser og effektive kollektivsystem
- Skape et bærekraftig bymiljø: prioritere at persontrafikk skal skje ved gange, sykling og kollektivreise, redusere arbeidsplassparkering, forebygge flom.
- Styrke sosial bærekraft og folkehelse: trygg og attraktiv skoleveg, sikring av lekeareal, unngå økt miljøbelastning i eksisterende boligområder, frisk luft og grønne, trygge omgivelser, økt idretts- og rekreasjonsaktivitet og økt kulturaktivitet.
- Utvikle samarbeidet: tett samarbeid basert på åpenhet, kunnskapsdeling og dialog, studentperspektiv og avklaring av myndighetskrav.

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

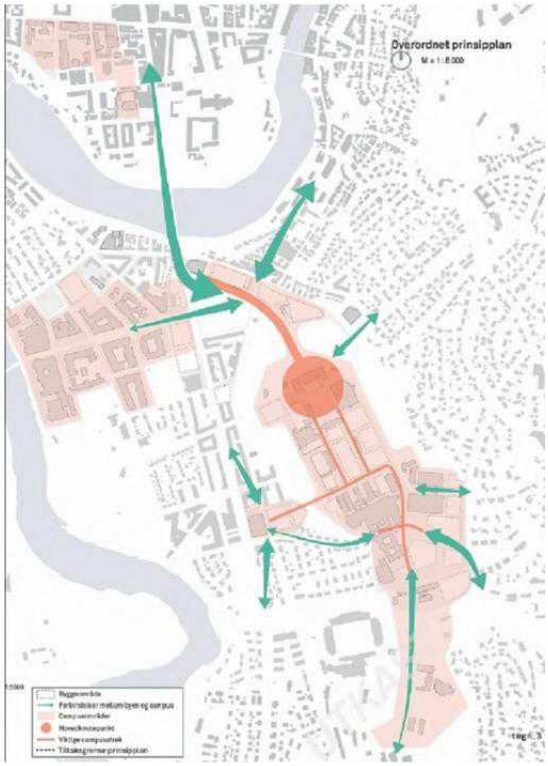
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås. Disse er:

- Samlende: Campus samler fagmiljø, er konsentrert og har synlige og lett tilgjengelige møteplasser
- Urban: Campus er åpen og inviterende; deler funksjoner med byen og har bymessige egenskaper
- Nettverk av knutepunkt: Campus har profilerte og utadrettede knutepunkt; har gangbare avstander mellom knutepunkt og nettverket er en del av byens øvrige gatenett og transportsystem.
- Effektiv: Campus har høy brukskvalitet, effektiv arealbruk og fleksibilitet i arealer og arealbruk.
- Bærekraftig: Campus er energieffektiv og har lavt karbonfotavtrykk; har effektiv og grønn transport og mobilitet og har god holdbarhet og miljøvennlig livsløp.
- Levende laboratorium: Campus er en eksperimentell arena; har attraktive arenaer for innovasjon, entreprenørskap og skaperglede og har lett tilgjengelig eksperimentell infrastruktur.

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

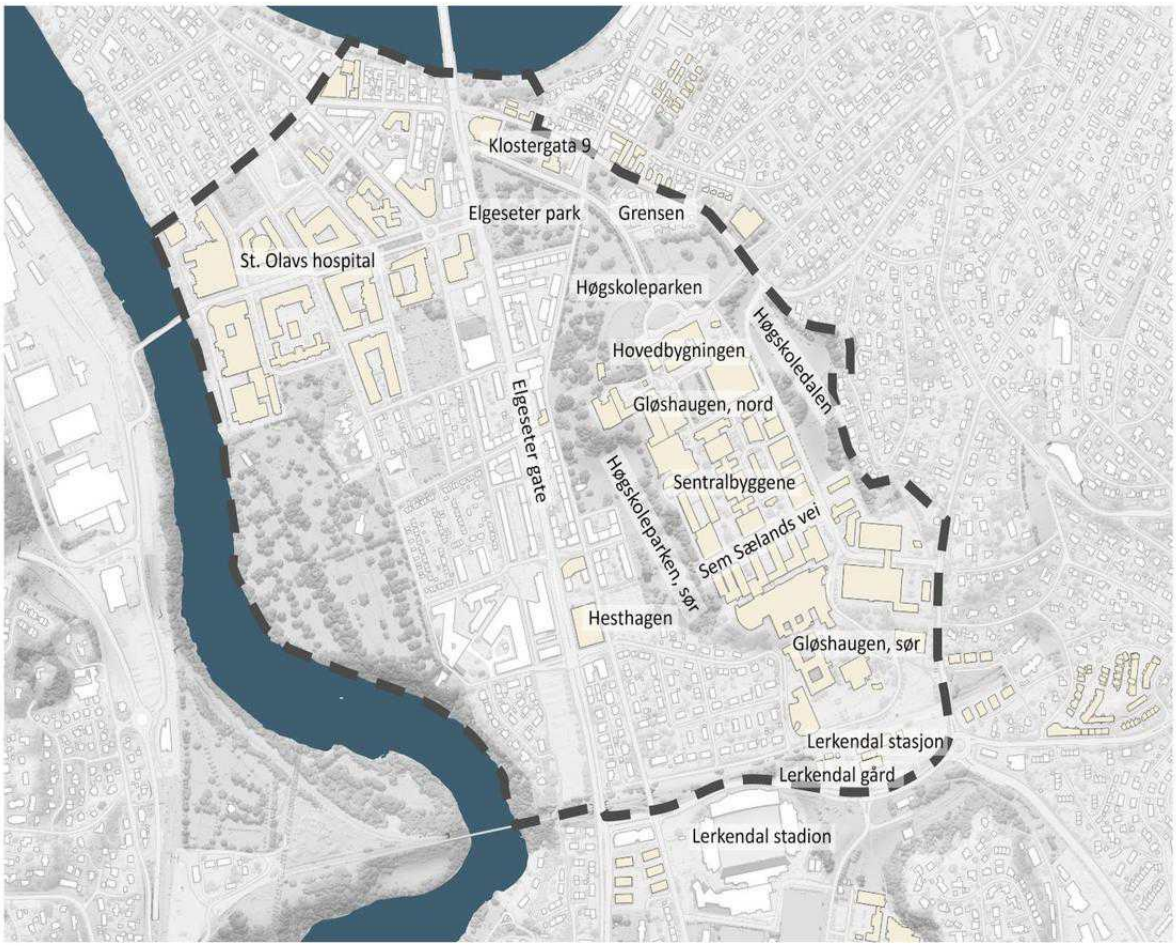
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til høyre viser den overordnede prinsipplanen. Innenfor det som her er vist som campusområder markerer Hovedbygningen området som både funksjonelt og symbolsk skal være hovedknutepunktet og sentrum for NTNUs campus. De grønne pilene angir de viktigste adkomstene til campus. De røde linjene viser de viktigste forbindelsene/strøkene til og på campus, samt sammenhengen mellom de ulike delområdene.



Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.

Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

Planprogrammet gjelder for all videre reguleringsplanlegging for universitets- og campusformål innenfor planområdet vist i figur 1. Med campusformål menes formål i tilknytning til NTNUs primærvirksomhet, tilgrensende funksjoner (studentvelferd, studentboliger) og nære samarbeidspartnere. Kommunen vil i oppstartsmøte avgjøre om planinitiativ vil omfattes av disse formålene.

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

- Veiledende plan for offentlige rom og forbindelser (VPOR)
- Plan for medvirkning

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen
  Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafikksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram
Temaene områdestabilitet og geoteknikk, virkninger som følge av klimaendringer, samt beredskap, terror-, sabotasje- og ulykkesrisiko skal også tas inn i risiko- og sårbarhetsanalyse.

Som generelt kunnskapsgrunnlag skal i tillegg gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel med aktuelle temakart benyttes.

Naturmangfold	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal vise hvordan tiltak i planen vil virke på overordnet grønnstruktur, naturverdier og grønne forbindelser, herunder økologiske korridorer.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Stedsanalyse bycampus Temaplan for naturmiljøet i Trondheim Kommunens naturtype- og viltkart Nasjonale databaser (Naturbase, artskart m.m.)
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurderes når planen omfatter naturverdier eller eksisterende kartlegging er mangelfull.
Landskap	
Problemstillinger	Vurderingen av temaet landskap/ bymiljø handler om hvordan visuelle omgivelser endres som følge av et tiltak. Dette omfatter hvordan tiltaket er tilpasset omgivelsene.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Landskapsanalyse for Trondheim Temaplan for høyhus i Trondheim

Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved regulering av høyhus eller tiltak som bryter med viktige og karakteristiske landskapsformer i bybildet skal det beskrives i tekst og lages illustrasjoner av de visuelle virkningene fra godkjente standpunkt.
By- og friluftsliv	
Problemstillinger	By- og friluftsliv omhandler utendørs opphold og fysisk aktivitet i utbyggingsområdene, byrom, parker og friluftsområder. Analysen skal belyse planens virkning for brukere av de berørte områdene. I analysen vurderes hvordan planen svekker eller bedrer de fysiske forholdene for trivsel, samvær og fysisk aktivitet i uteområder og byrom, inkludert turstier og grønne områder.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Plan for friluftsliv og grønne områder Stedsanalyse bycampus Byromsundersøkelsene Folk i byen 2016 og 2017
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Befolkningens helse og sosial bærekraft	
Problemstillinger	Helhetlig, sammenfattende vurdering av virkninger for befolkningens helse knyttet til innendørs og utendørs opphold. Aktuelle temaer å samordne er: By- og friluftsliv, barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming, kriminalitetsforebygging og trygghet, kulturminner og kulturmiljø, arkitektonisk og estetisk utforming, forurensing, transport og lokalklima.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Vurdering skal bygge på utredninger av øvrige temaer som har betydning for befolkningens helse.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Barn og unges oppvekstvilkår	
Problemstillinger	Beskrive barn og unges skolevei og tilbud i og bruk av området i dag, samt framtidige utfordringer og behov. Redegjøre for planforslagets konsekvenser for barn og unges aktivitetsmuligheter og skolevei i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Barnetråkkregistrering Stedsanalyse bycampus Ungdommens campus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i områder som brukes av barn skal det vurderes eventuelt nye befaringer og registreringer, samt samråd med brukere og barnas representant i kommunen.

Universell utforming	
Problemstillinger	Beskrive hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er ivaretatt med hensyn til adkomst til inngangsparti og forbindelser mellom målpunkt. Vurdere hvordan universell utforming av uteanlegg er ivaretatt med hensyn til fremkommelighet og orienterbarhet og aktivitetsmuligheter for alle aldersgrupper.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Universell utforming av veger og gater, Statens vegvesen Universell utforming av opparbeidete uteområder- krav og anbefalinger
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Registreringer og samråd med interessegrupper og aktuelle myndigheter. Må avklares i oppstartsmøte.
Kriminalitetsforebygging og trygghet	
Problemstillinger	Utrede hvordan tiltak forebygger kriminalitet og utrygghet gjennom hele døgnet, blant annet med sosial kontroll, aktivitet mot og i byrom, belysning og god oversiktlige byrom og forbindelser.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Tryggere nærmiljø – håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (Kompetansesenter for kriminalitetsforebygging) Stedsanalyse Bycampus
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Må avklares i oppstartsmøte.
Kulturminner og kulturmiljø	
Problemstillinger	Vurdere tiltakets virkning for kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner defineres som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter knyttet til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Begrepet kulturmiljø er definert som et område hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Riksantikvarens landsverneplaner Stedsanalyse bycampus Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer Riksantikvarens NB-register
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak i kulturmiljøer eller i områder med registrerte kulturminner skal det utarbeides en sakkyndig kulturminneutredning i samråd med kulturminnemyndighetene og Byantikvaren i Trondheim kommune i henhold til Riksantikvarens veileder om «Kulturminne og kulturmiljø i konsekvensutgreiingar». Det skal gjennomføres tilleggsutredninger og registreringer knyttet til kulturminnevern.
Arkitektonisk og estetisk utforming	

Problemstillinger	Beskrive konsekvensen for bybildet av planens bebyggelsesstruktur, bebyggelsens høyder, typologi og utforming.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Veileder for byform og arkitektur
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Illustrasjoner og beskrivelse i tilknytning til hver reguleringsplan i tråd med Trondheim kommunes veileder for illustrasjoner i reguleringsplaner.
Forurensing	
Problemstillinger	Utslipp til luft, forurensning av vann og grunn, samt støy både i anleggs- og driftsfase.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Aktsomhetskart for forurenset grunn Støysonekart Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Ved tiltak ved støykilder skal det gjøres kartlegging av støy og luftkvalitet i henhold til nasjonale retningslinjer.
Transport	
Problemstillinger	Beskrive hvordan tiltaket bidrar til endring i transportmengde og valg av transportmiddel for persontransport og næringstransport. Utrede virkninger for trafikksikkerhet, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og tilbringertjenester i både anleggs- og driftsfasen. Gi grunnlag for dimensjonering av trafikkanlegg. For dimensjonering av anlegg for gående vises det til metode beskrevet i VPOR.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Trafikkanalyse
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Supplere trafikkanalysen med tall for næringstransport. Vurdere behov for oppdatering eller mer detaljerte trafikkanalyser for delområder i samråd med Statens vegvesen og Trondheim kommune.
Klimagassutslipp	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for virkningen av planforslaget med sikte på å nå et mål om lave klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Miljøstrategi for bygg 2018-2022 (Trondheim kommune) Trafikkanalyse Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal gjennomføres beregninger av klimagassutslipp som viser planforslagets utslippskonsekvenser.

Virkninger for tiltaket som følge av klimaendringer	
Problemstillinger	Geoteknikk/grunnforhold, overvannshåndtering, lokalklima, vind, sol. Overvannshåndtering og forholdet mellom tette og permeable flater.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 17.08.2018) og overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018) Klimaprofil for Trøndelag.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Vurdering av alternative strategier for overvannsbehandling. Kartlegge konsekvenser av tiltaket gjennom eksisterende materiale, kontakt med relevante myndigheter.
Lokalklima	
Problemstillinger	Konsekvensutredningen skal redegjøre for planforslagets konsekvenser for lokale klima- og vindforhold. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvordan planforslaget tar hensyn gode solforhold på utvendige oppholdsarealer, og konsekvensene av forslaget for solforholdene for tilliggende bebyggelse.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Det skal utarbeides sol-/ skyggediagrammer som viser forholdene både i planområdet og for nabobebyggelsen. Det skal utarbeides representative diagrammer for ulike deler av året og tider av døgnet.
Områdestabilitet og geotekniske forhold	
Problemstillinger	Det skal gjøres en konsekvensutredning i forbindelse med hver reguleringsplan.
Aktuelt kunnskapsgrunnlag	Geotekniske vurderinger, overordnet notat (Multiconsult, 7.8.2018) Overordnet rapport (Multiconsult, 14.11.2018), vedlegg 2.
Behov for supplering av kunnskapsgrunnlaget	Sammenfatte eksisterende geotekniske vurderinger, eventuelt utarbeide mer detaljerte vurderinger etter behov.

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

- Redegjøre for positive og negative virkninger av planforslaget innenfor de aktuelle utredningstemaene. For noen av temaene vil det være aktuelt å sammenligne med en referansesituasjon.
- Redegjøre for aktuelle avbøtende tiltak.
- Gjøre en vurdering av behov for nærmere undersøkelser før og etter gjennomføring av planforslaget.
- Redegjøre for hvordan planforslaget vil bidra til å nå nærmere spesifiserte miljø- og samfunnsmål.
- Gi en begrunnet anbefaling av planforslaget.

Innenfor hvert fagtema skal dagens situasjon beskrives ut fra eksisterende informasjon, observasjon, eventuelt målinger og beregninger. Konsekvenser av planforslaget skal utredes gjennom faglige vurderinger og skjønn, ut fra eksisterende informasjon, målinger, beregninger, kartstudier og nye undersøkelser der dette er aktuelt. Der det er relevant, skal de negative og positive virkninger av ikke kvantifiserbare effekter graderes etter en skala. Utredningene skal beskrive anvendt metodikk, modeller og datagrunnlag samt usikkerhet i forutsetninger og sluttresultat.

Innen hvert fagtema skal det, i den grad det er hensiktsmessig og faglig forsvarlig, angis kvalitetsmål, for eksempel hva som er høy miljøstandard eller god kvalitet og komfort i byrom. Innen noen fagtemaer er det vanskelig å spesifisere og beskrive hva som er god kvalitet, og det må anvendes stor grad av faglig skjønn i både beskrivelse av hva som er status og hvordan tiltaket påvirker situasjonen.

Beskrivelse av dagens situasjon baseres på observasjoner, målinger og beregninger. Beskrivelse av framtidig situasjon baseres på predikerte endringer innen de samme temaene. Konsekvensene beskrives i forhold til om forslaget, eventuelt alternative løsninger:

- Gir negative eller positive virkninger.
- Tilfredsstiller lov- og forskriftsfestede krav.
- Bidrar til å oppnå spesifiserte miljø- og samfunnsmål.

Avbøtende tiltak vurderes løpende underveis og innarbeides i planforslaget, eventuelt som rekkefølgekrav. Der det ikke er hensiktsmessig med innarbeiding i planforslaget redegjøres det separat for forslag til avbøtende tiltak.

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Det kan i tillegg gjøres en sammenligning av konsekvenser med gjeldende reguleringsplan som alternativ der denne foreligger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i tråd med Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

Krav til medvirkning

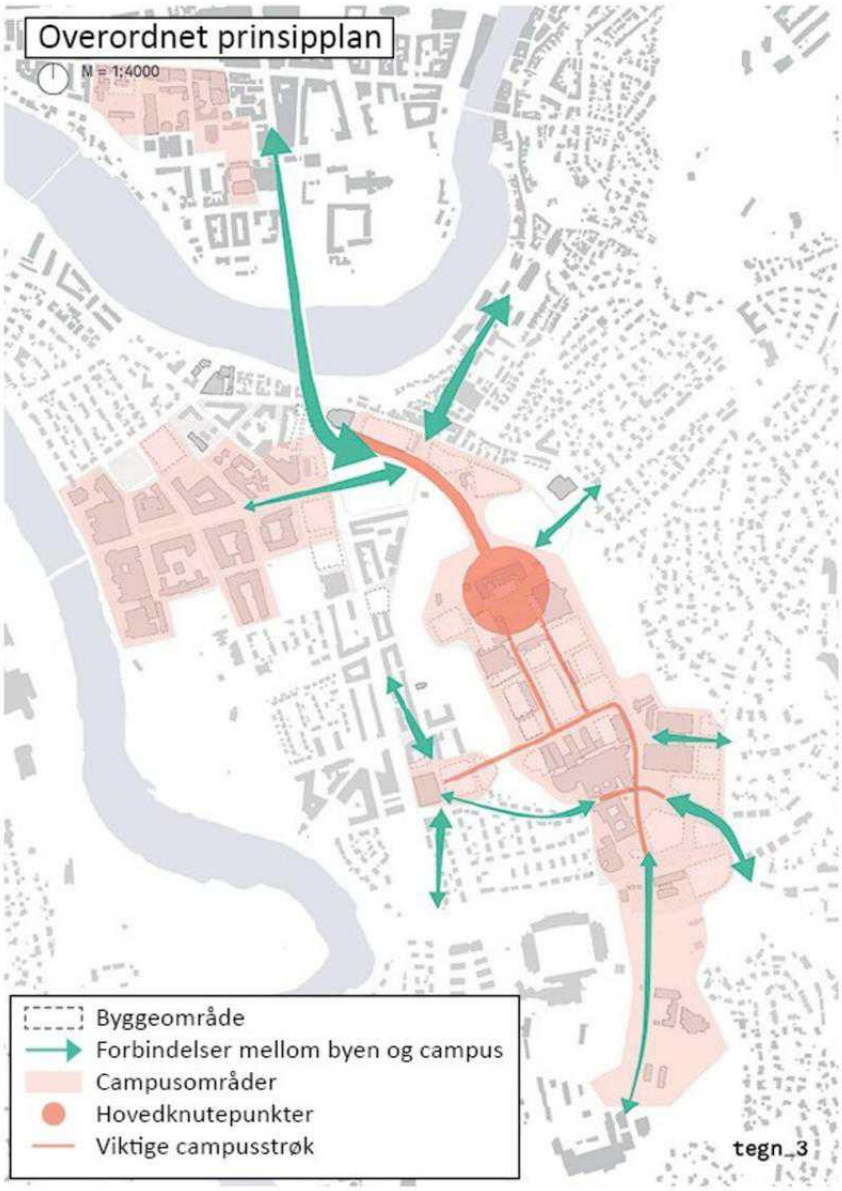
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- offentlige myndigheter
- organisasjoner og virksomheter som anses berørt
- naboer, gjenboere og andre berørte
- grupper med behov for særlig tilrettelegging

Ved oppstart av arbeid med reguleringsplan skal partene varsles med brev og offentligheten varsles med annonse. I annonsen og brevet skal opplegg for medvirkning og videre planprosess være beskrevet.

I planer med større utbyggingstiltak skal det i tillegg legges til rette for en bred offentlig medvirkningsprosess gjennom åpne møter og dialogmøter. Det bør legges opp til aktiv deltakelse, i særlig grad i av interesserte via bruk av nettsider, sosiale medier eller andre relevante metoder.

Der planforslaget kan få konsekvenser for barn og unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne skal det i særlig grad legges til rette for aktiv medvirkning med dem.



Øvrige rammer og føringer for utbyggingstiltak i planområdet for universitets- og campusformål

- Innenfor planområdet og i området merket campusområde på kartet som er vist over kan det settes i gang detaljregulering for universitets- og campusformål.
- Området bør planlegges med god utnyttelse
- I områder sør for Sentralbyggene kan det utredes for høyhus, jamfør Trondheim kommunes utredning; "Høyhus i Trondheim.
- Studentboliger innenfor området vist som campusområder bør etableres i regi av Studentsamskipnaden.
- Bilparkeringsplasser som fjernes skal ikke erstattes. Det skal ikke etableres nye bilparkeringsplasser, med unntak av HC-parkering.
- Forholdet til jernbanen skal ivaretas.
- Etter oppfyllingstiltak i Høgskoledalen skal det grønne preget og naturkvalitetene reetableres.

Øvrige planprinsipper

NTNUs ni planprinsipp skal også legges til grunn for regulering av universitets- og campusformål i område Klostergata 9 - Grensen, område Hesthagen - Høgskoleparken søndre del, område Gløshaugen nord, område Gløshaugen sør. Utbygging av de tre første områdene prioriteres.

De ni planprinsippene er:

- Hovedbygningen styrkes som campus' sentrum og NTNUs viktigste ansikt utad.
- Byen og campus knyttes sammen via portaler og tydelige forbindelser.
- Kvartalsstruktur etableres og byrom oppgraderes for å gi urbane kvaliteter.
- Grøntområdene skal ha mer aktivitet og binde by og campus sammen.
- Levende campusstrøk binder delområdene sammen.
- Aktivitet konsentreres rundt trafikale knutepunkt.
- Overlapp etableres mellom ulike funksjoner og aktiviteter.
- Grønn mobilitet er premiss for transportløsninger.
- Campus' kompakthet brukes for å nå energi- og miljømål.

<u>Miljøprogram</u>

Det er enighet om at det skal utarbeides et miljøprogram. Miljøprogrammet skal foreslå overordnede miljømål som skal legges til grunn for valg av løsninger og tiltak gjennom hele livsløpet til prosjektet. Miljøprogrammet skal angi miljømål for: klimagassutslipp, energibruk- og energisystem, materialbruk i bygg og uteområder, avfall og forurenset grunn, anleggsplass og anleggstransport, klimatilpasning, biologisk mangfold, transport, herunder persontransport og varelevering. For å ivareta miljøprogrammets mål i planarbeidet, skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan før søknad om byggetillatelse sendes inn. I miljøoppfølgingsplanene skal det angis miljømål basert på føringer gitt i miljøprogrammet, samt beskrivelse av løsninger og tiltak for å følge opp miljømålene.

<u>Aktuelt kunnskapsgrunnlag</u>

NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

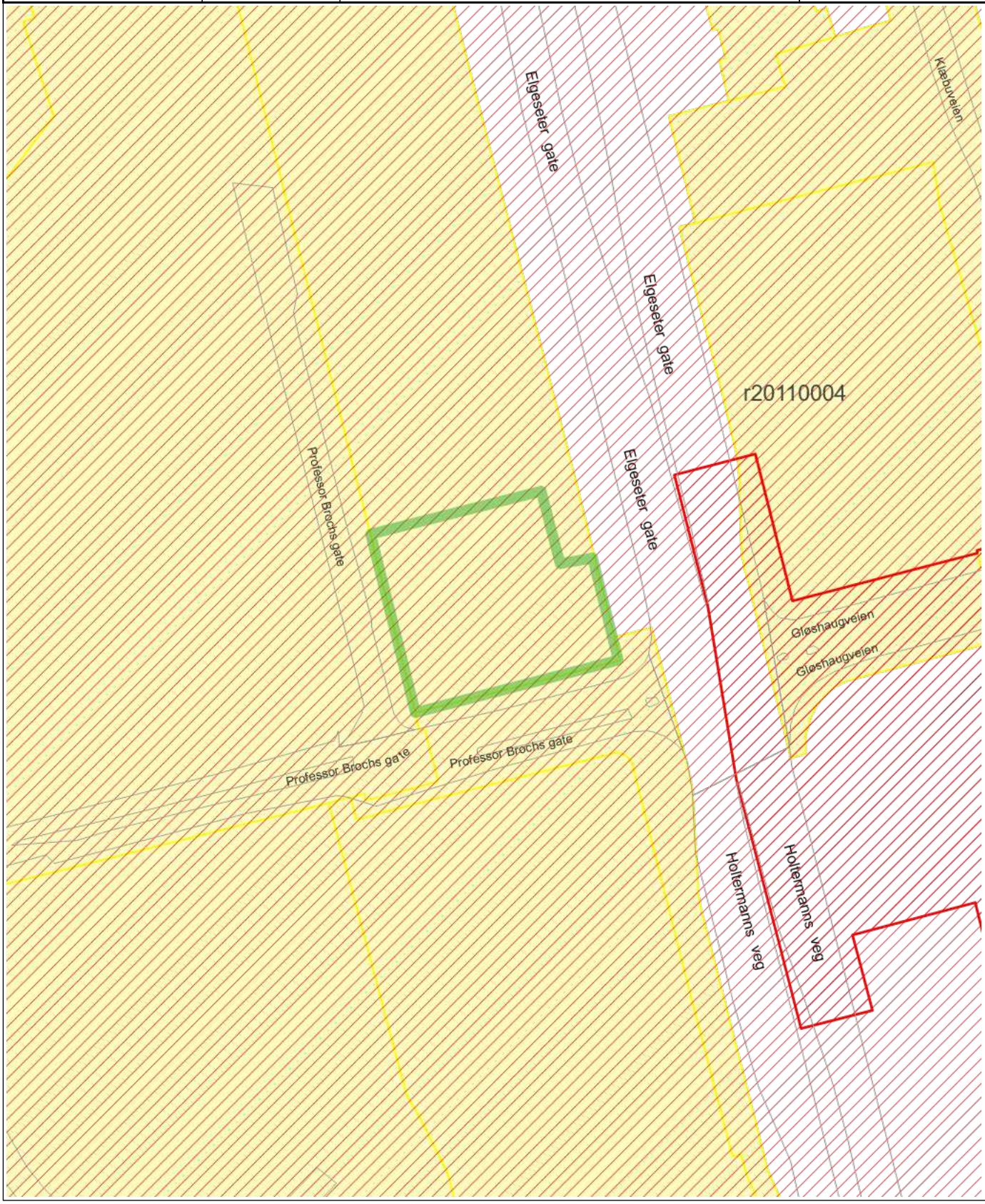
- Kvalitetsbeskrivelse for bygg og utomhus
- Hovedplan for vann og avløp
- Forvaltningsplan for fredede bygg
- Registreringer knyttet til universell utforming

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 384	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgeseter gate 58B 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Trondheim kommune

Saksprotokoll

Utvalg: Bystyret
Møtedato: 25.04.2019
Sak: 43/19

Tittel: **Saksprotokoll - Fastsetting av planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter**

Resultat:
Arkivsak: 17/33142

Vedtak:
1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av planprogrammet. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Planprogrammet utfordrer viktige kulturminneverdier og eksisterende grøntstruktur. Reguleringsarbeidet må vise til og vurdere reelle alternativer til riving av bevaringsverdige bygg og bygging på grøntområder, som tar hensyn til både universitetets og byens behov og mål for utbyggingen.
4. Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Behandling:
Stine Hostad (H) forlot møtet under behandlingen, inhabil etter forvaltningsloven § 6, andre ledd.

Dokumenter i møtet: Notat fra rådmannen datert 11.03.2019.

Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) alternativt forslag pva SV, MDG, Sp, PP, R:
1. Bystyret fastsetter planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, merket Trondheim kommune 18.2.2019 som vist i vedlegg 1, med unntak beskrevet i vedtakets punkt 3 og 4. Det vises til plan- og bygningsloven § 12-9, jfr. § 4-1.
2. Bystyret er dermed enig i at det kan igangsettes reguleringsplaner for utbygging av universitets- og campusformål i samsvar med de rammer og prinsipper som fremgår av

planprogrammet, med unntak beskrevet i vedtakets punkt 3 og 4. Det vises til forskrift om konsekvensutredninger § 32.
3. Den foreslåtte byggingen i parkarealer i Høgskoleparkens søndre del tillates ikke. Gode universelt utformede forbindelseslinjer mellom Hesthagen og Gløshaugenplatået må planlegges uten bygg. Overbygde løsninger kan vurderes.
4. Hensynssoner kulturmiljø skal hensyntas. Bystyret vil ha en svært restriktiv holdning til riving av verneverdig bebyggelse i Grensen og ved Statsarkivets arkivdel. Bystyret vil understreke at den renoverte Thingvallagården skal være en del av et historisk bygningsmiljø.
5. Miljøprogrammet skal være godkjent før reguleringsplaner legges ut på høring.

Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) tilleggsforslag:
Bystyret forutsetter at målet om et nullutslippscampus følges opp i planprogrammet.

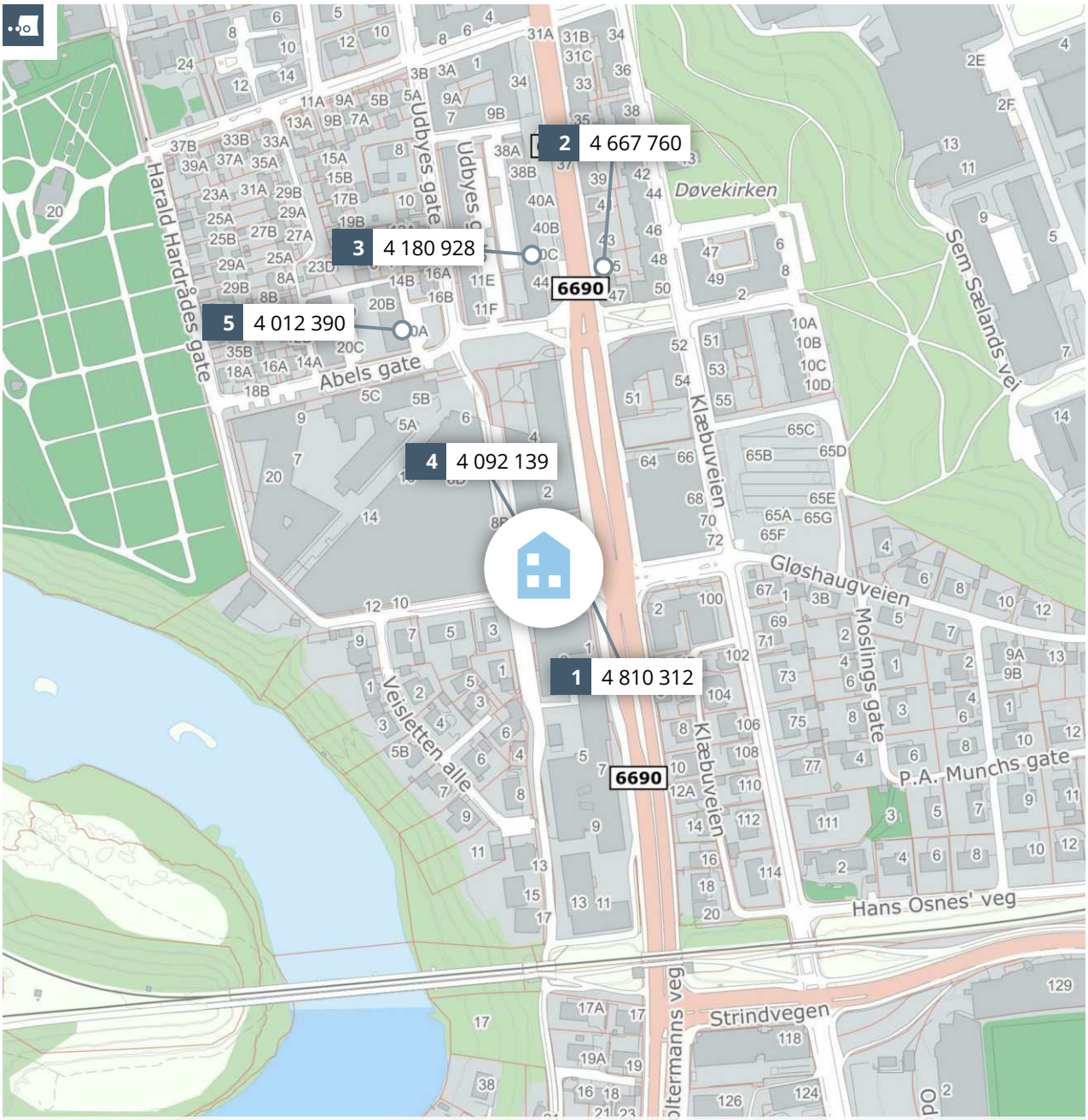
Ingrid Marie Sylte Isachsen (SV) merknad pva SV:
Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Sivert Bjørnstad (FrP) merknad pva FrP:
Bystyret viser til at NTNU er landets største og viktigste universitet. Universitetet er definitivt blant de viktigste statlige institusjonene i byen. På tvers av politiske skillelinjer er man stolte av hva NTNU tilfører byen og den historiske posisjonen de har hatt og fått siden 1910. Derfor er det bekymringsfullt at det fra politisk hold over tid skapes usikkerhet rundt et prosjekt så å si alle jubler for, nemlig samling av NTNUs campuser. Bystyret oppfordrer derfor til at politiske kjepphester i denne viktige nasjonale saken i fremtiden bør legges til side, slik at prosessen ikke forsinkes ytterligere.

Votering:
Isachsens forslag pkt 1-3 pva SV, MDG, Sp, PP, R fikk 16 stemmer (1H, 5MDG, 4SV, 2PP, 2Sp, 2R) og falt.
Isachsens forslag pkt 4-5 pva SV, MDG, Sp, PP, R fikk 15 stemmer (5MDG, 4SV, 2PP, 2Sp, 2R) og falt.

Innstillingen pkt 1 og 2 ble vedtatt mot 15 stemmer (5MDG, 4SV, 2PP, 2Sp, 2R).
Innstillingen pkt 3 fikk 21 stemmer (5MDG, 4SV, 4V, 2PP, 2KrF, 2Sp, 2R) og falt.
Innstillingen pkt 4 ble vedtatt mot 4 stemmer (4FrP).
Isachsens tilleggsforslag pva SV ble vedtatt mot 8 stemmer (4FrP, 4V).
FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP sluttet seg til merknaden fra SV.
H sluttet seg til merknaden fra FrP (mindretallsmerknad).

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift



Meglers verdivurdering

ELGESETER GATE 58 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 15.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elgeseter gate 58 B, 7030 TRONDHEIM

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 404 BNR 384 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS DALSENGET

Verdivurdert til

3 990 000

206 304	4 196 304	53 782
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	6 993
Formue	19 665
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elgeseter gate 58 A 77 m² 1953 4. etg 3 sov	03.06.2025	4 450 000	**4 600 000**	210 312	4 810 312	**62 472**
2 Elgeseter gate 45 84 m² 1907 4. etg 3 sov	02.03.2026	4 890 000	**4 600 000**	67 760	4 667 760	**55 569**
3 Elgeseter gate 40 C 71 m² 1957 5. etg 3 sov	19.07.2024	4 190 000	**4 060 000**	120 928	4 180 928	**58 886**
4 Elgeseter gate 58 B 78 m² 1953 4. etg 3 sov	24.07.2025	3 890 000	**3 890 000**	202 139	4 092 139	**52 463**
5 Abels gate 20 A 76 m² 1958 4. etg 2 sov	20.11.2025	4 090 000	**3 950 000**	62 390	4 012 390	**52 795**

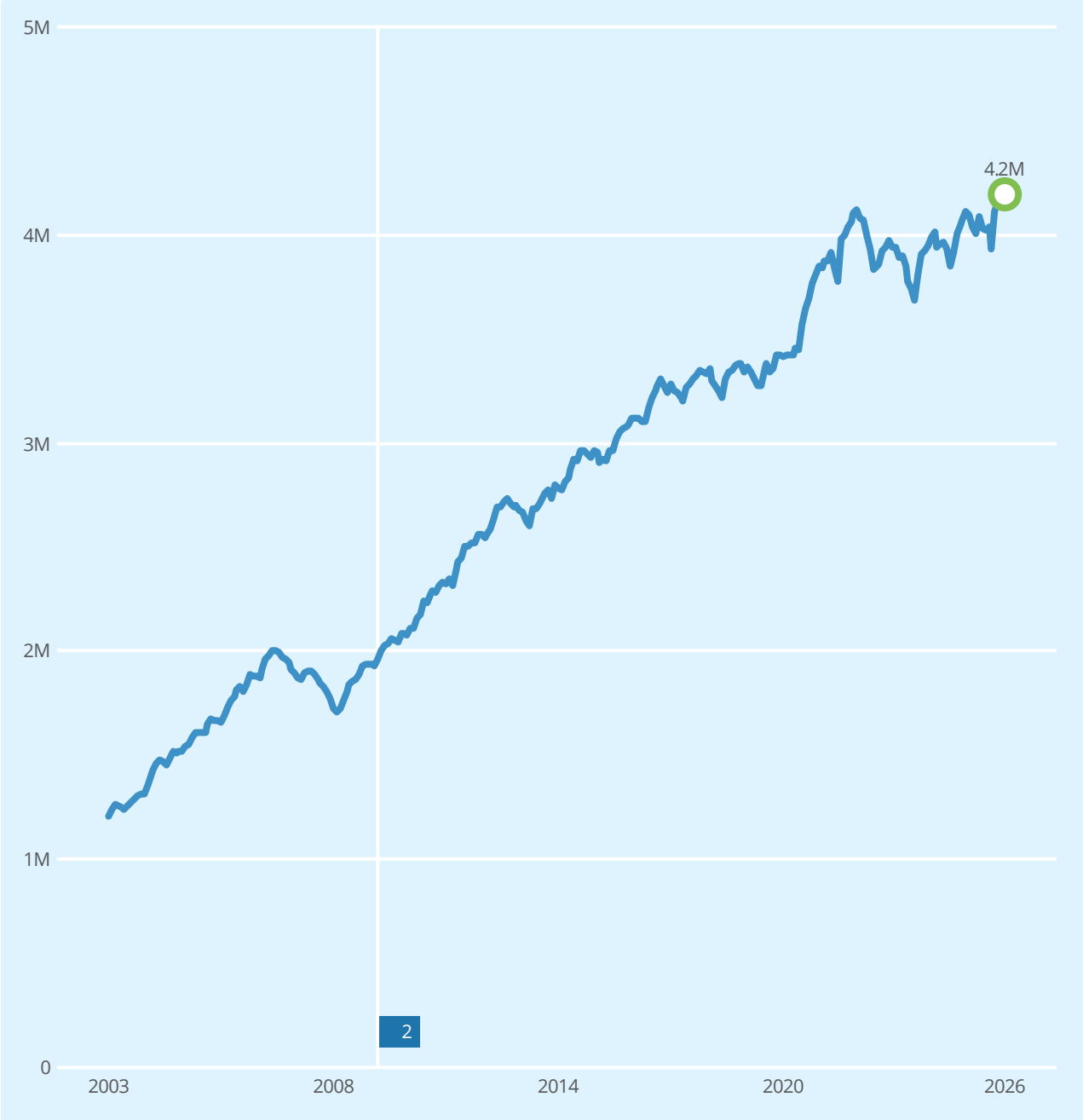
Tiltalende 4-roms endeleil. med sentral beliggenhet. Fjernvarme inkl. Heis. Takterrasse. 5 min til NTNU og St.Olavs.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

Ingen historiske omsetninger registrert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elgeseter gate 58 B, 7030 Trondheim
Gnr. 404, Bnr. 384, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260090

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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