PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ELGESETER GATE 38B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Elgeseter gate 38 B
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1959
BRA: 59 m^2
BRA-i: 51 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Elgeseter gate 38 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/31249

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Oppholdsrom fra de originale tegningene er i dag benyttet som soverom.
Det opplyses fra selger at det er søkt til kommunen om bruksendring av deler av oppholdsrom til soverom. Søknaden er sendt 15.05.2025

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Roy Sturla Jensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietakere tilstede.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



Informasjon om boligen

Adresse: **Elgeseter gate 38 B, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	389	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	26	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1959**
Boligtype: **Leilighet**

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	51	8	0	8
Totalt m²	**59**	**51**	**8**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	Entre, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	BRA-E bod i kjeller og bod på loft
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse i impregnert utførsel med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse ble bygget i 2014/15	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2014.	
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**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Det er etasjeskille i betongdekke.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

6.4 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 laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, mikrobølgeovn og kombinert kjøle og fryseskap.
Det er montert komfyrvakt.

Avtrekk

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

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Oppholdsrom fra de originale tegningene er i dag benyttet som soverom.
Det opplyses fra selger at det er søkt til kommunen om bruksendring av deler av oppholdsrom til soverom. Søknaden er sendt 15.05.2025

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler tilkoblet sentral.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp avløpsrør ifbm med ombygging av leilighet i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rørsystem i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble etablert i 2015 ifbm ombygging av leilighet.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i gang. Det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg er lagt opp ifbm ombygging av leilighet i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe ble montert i 2014.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke kjent om det har vært service på varmepumpe etter at denne er montert.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert i taket på bad, med inspeksjonsluke.	
Årstall	
2014	
Størrelse	
70	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Mekanisk avtrekk ble etablert i 2015.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 2015.	
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjhjørne med glassdør, servanskap med servant, vegghengt WC 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
Det er mekanisk avtrekk som styres via kjøkkenvifte.	
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**
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.	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

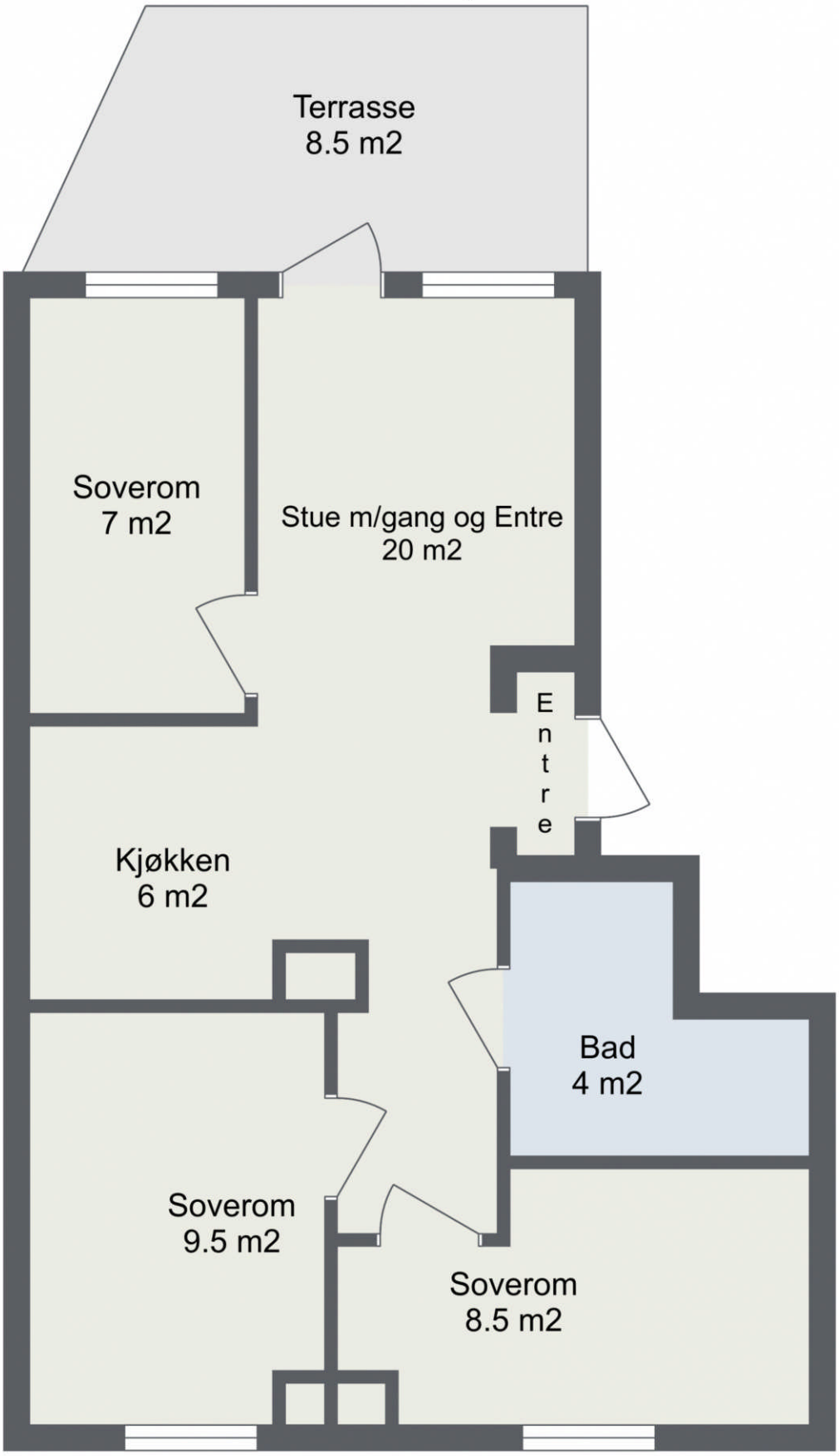
6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

1. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251011

Selger 1 navn
Roy Sturla Jensen

Gateadresse
Elgeseter gate 38B

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

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

Document reference: 114251011

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært overflatisk svertesopp (muggdannelse) i elastisk fugemasse i dusjsonen. Svertesoppen skyldtes normal fuktpåkjenning og ikke lekkasje eller skader på membran eller underliggende konstruksjoner. Fugemassen er byttet.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I april 2025 fjernet jeg gammel elastisk fugemasse med overflatisk svertesopp i dusjen og påførte ny muggresistent våtromssilikon. Arbeidet omfattet kun overflatevedlikehold og berørte ikke membran eller underliggende bygningsdeler.

Filer

Fugebytte_Tech7_2.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: I august 2022 var det tilbakeslag av avløpsvann i felles vaskekjeller (ikke inne i boenheten), tilknyttet kjellerboden til leiligheten. Avløpsrør ble spylt av autorisert rørleggerfirma K. Lund AS. Det har ikke vært kjent tilbakeslag etter utbedringen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter tilbakeslag av avløpsvann i felles vaskekjeller i august 2022, ble avløpsrørene spylt av autorisert rørlegger. Tilstandsanalyse av bygget, som inkluderer vann- og avløpsanlegg, ble gjennomført i 2015 (rapport vedlagt).

Arbeid utført av: K. Lund AS

Filer

Tilstandsanalyse Elgesetergate 38 2015.pdf

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

Beskrivelse: I juni 2016 ble to rotter fanget i felles vaskekjeller. Rottene kom inn via en lufting til avløpsrør. Røret ble sikret kort tid etter hendelsen, og det har ikke vært kjent forekomst av rotter eller andre skadedyr i fellesarealet etter dette.

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: Nei

Filer

Document reference: 114251011

1NELFO_Samsvarserklæring_(_H0102).pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det foreligger samsvarserklæring fra autorisert elektriker for arbeid utført på det elektriske anlegget i leiligheten (H0102). Dokumentet 'NELFO Samsvarserklæring er vedlagt.

Filer

1NELFO_Samsvarserklæring_(_H0102).pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er mulig å søke på parkeringsplass i borettslaget og siden få ladeannlegg/ladeboks installert.

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: Det ble satt opp en lettvegg og montert en dør for å avgrense et oppholdsrom som opprinnelig var planlagt brukt som soverom. Arbeidet ble utført av meg og min far. Den 15.05.2025 ble det sendt inn søknad om bruksendring for å formelt godkjenne rommet som soverom.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Info fra møte april 2017: Sak 17-2 Rehabilitering Skiftet tak, lagt nytt blikk rundt, nye varmekabler i takrenner, etterisolert under blikk i 7. Etasje, installert ventilasjon, nytt lys og strøm, gangene er malt, nye innerdører i heisene, pusset opp vaskerommet, fasade (mangler spyling av fasaden), lydtest i forbindelse med støy, vinduer og verandadører er skiftet, skiftet ytterdører, nytt låssystem, utelys i første etasje.

Arbeid utført av: AS Byggservice

Filer

Oppstartmøte utomhusarbeider (811772).pdf

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

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

Beskrivelse: I leiligheten var det <10Bq/m³ i måleverdi. I kjeller var det 75Bq/m³. Info gitt av styreleder.

21.1 Radonmåling

År: 2021

Verdi: Under 10Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251011

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering fra 2015 og rørinspeksjon fra 2016. Rehabilitering av bygg er gjort fom. 2017.

Filer

gjennomgang rørinspeksjonsrapport fra gjøvåg (732610).pdf

Oppstartmøte utomhusarbeider (811772).pdf

Tilstandsanalyse Elgesetergate 38 2015.pdf

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

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

Beskrivelse: To rotter ble fanget i felles vaskekjeller juni 2016, de kom inn via lufting til avløpsrør. Røret ble da sikret og har ikke hørt om rotter etter det.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251011

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: 114251011

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

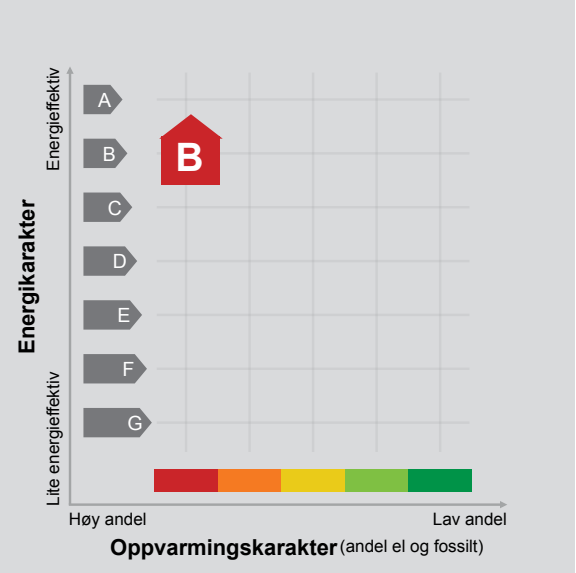
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Sturla Jensen	826049cfde73d69875f8eda14a5e9bd89c731112	19.05.2025 23:08:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251011

- 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Elgeseter gate 38B
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	404
Bruksnummer	389
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182241563
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-121110
Dato	15.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1581/15

Enghs Arkitektkontor
Postboks 1754

N-7416 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Beatriz Lama Lopez	13/36138 oppgis ved alle henvendelser	Lars Hol	19.05.2015

Elgeseter gate 38, ferdigattest for bruksendring fra næring til boligformål

Byggested: **Elgeseter gate 38** Gnr./Bnr.: **404/389**
Bygningsnummer: **182241563**
Ansvarlig søker: **Enghs arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Borettslaget Elgesetergate 38 AL**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.04.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4653/13, FBR IGT 1893/14, FBR RAM 2684/14, FBR IGT 2685/14, FBR RAM 3539/14, FBR IGT 4423/14, FBR IGT 313/15 og FBR RAM 694/15.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Det for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i delegasjonssak nr. FBR MID 933/15 24.03.2015.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/36138	19.05.2015

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Borettslaget Elgesetergate 38 AL, Elgeseter gate 38 A, 7030 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/36138	19.05.2015

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vedtekter

Borettslaget Elgesetergt. 38 AL

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 30.05.13.
Sist endret på generalforsamling 08.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Borettslaget Elgesetergt. 38 AL er et andelslag bestående av i alt 26 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.
TOBB Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører, besitter adkomstdokumentene på vegne av BL og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kr 100,-
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. 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 andelen.

5. Den forrige andelsgiveren er solidarisk ansvarlig med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
6. For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.4 Forkjøpsrett

1. Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre drar omsorg for at andelseierne i borettslaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten skal ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som beskrevet i Borettslagslovens § 4-12 *(Rettsovergang til nærståande).*
2. Krever flere eiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, bestemmer styret i borettslaget, på grunn av ansiennitet, hvem som skal gå foran. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren 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 andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
    - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
    - Andelseieren er en juridisk person.
    - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

3. Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken til deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier plikter likevel å informere borettslaget ved styret om endringer knyttet til hvem som bruker (bor i) andelen. Slik melding skal gis umiddelbart når endringer inntreffer.
4. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).
5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen og annet rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren 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 andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

1. Felleskostnadene betales hver måned. Endring av felleskostnadene med inntil 20% i året kan vedtas av styret. Økning over 20% krever vedtak på generalforsamling. Andelseierne skal ha minst en måneds skriftlig varsel om endring av felleskostnadene.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 Fordelingsnøkkel for felleskostnader

Fordelingen av felleskostnadene mellom leiligheter og hybler settes slik at hybler betaler 50% av felleskostnadene som leilighetene betaler.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Parkering

7.1 Parkering

Styret utsteder P-bevis. P-bevis blir tildelt maksimalt én per leilighet/hybel, og kun til andelseiere/beboere som disponerer egen bil. P-beviset skal spesifisere leilighetsnummer og bilnummer. Et P-bevis kan omfatte flere biler, men kan kun benyttes av én bil om gangen. For å disponere en parkeringsplass må andelseier/beboer betale en årlig avgift på 300 kr til Borettslaget.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 1-2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder velges ved direkte valg.

8.2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
    - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
    - salg eller kjøp av fast eiendom.
    - ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers 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 9.3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 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 borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende 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 laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensreglement for Borettslaget Elgesetergate 38 AL

Generelt oppfordres alle beboere til å tenke på borettslagets felles beste og å ta hensyn til øvrige beboere fremfor "egen vinning". For at et slikt bofellesskap skal fungere er vi avhengige av at alle beboere i størst mulig grad er hensynsfulle og imøtekommende overfor hverandre.
Under følger spesifikke ordensregler for borettslaget:

Bruk av fellesarealer

1. Oppgangene, loftsgangen, kjellergangen og annet fellesareal må holdes fritt for "løsøre" som for eksempel sportsutstyr, gamle møbler, barnevogner etc. Av hensyn til brannfare skal disse passasjene til enhver tid være lett tilgjengelige. Hver borettshaver får bruke sine egne boder til lagerplass.
2. Det er ikke tillatt å koble elektriske apparater som f.eks. frysere, til strømnettet i fellesarealene i kjeller eller på loft. Slikt utstyr må plasseres i de enkelte leilighetene.

Servicefunksjoner og uteområdet

3. Vaskeriet i kjelleren i oppgang B er tilgjengelig for alle blokkas beboere. Bruk av vaskemaskinene forutsetter kjøp av poletter, som fås kjøpt av styret. Se oppslag på felles tavle. Den som benytter vaskerommet må holde døren stengt, og forlate rommet i rengjort stand. La ikke klærne henge unødig lenge, og sørg for at maskinene er tomme når vasketiden er utløpt og nestemann skal benytte dem.
4. Det praktiseres sortering av avfall i blokka, fordelt på Papir/Papp, Plast og Restavfall. Papir/papp og Plast leveres i egne containere i bakgården. Restavfall leveres i søppeldunker i søppelrommene rett ved siden av inngangsdøren til blokka. Søppelsjaktene i oppgangene skal ikke brukes! Farlig avfall og EE-avfall leveres i egne røde beholdere for hver husholdning og hentes av Renholdsverket regelmessig. Følg med på oppslag.
   Merk at søppeldunkene/-containerne ikke skal brukes dersom man har store mengder søppel, for eksempel pga inn-/utflytting, oppussing eller lignende. Dersom dunkene blir for fulle ilegges borettslaget gebyr fra Renholdsverket. Søppel utover "normal bruk" må derfor leveres på Heggstadmoen avfallsmottak. Renholdsverket tilbyr også henting av slikt avfall dersom transport er et problem; se renholdsverket.no. Papir/papp, plast og klær kan også leveres i offentlige containere i retning Bunnpris.
5. Borettslaget har et antall parkeringsplasser som tilhører blokka og som fordeles blant andelseiere med bil. Andelseiere kan søke til styret om parkeringsplass, og kun biler med gyldig parkeringsbevis kan parkere på blokkas parkeringsplasser. Det deles ut maksimalt ett bevis per andelseier.
   Parkering langs blokka, på snuplassen etc skal ikke forekomme. Gjester (og evt beboere som ikke har parkeringsbevis) bes parkere på offentlig parkering ut mot Elgesetergate (E6).
   Styret kan også utstede "gjesteparkeringsbevis" i perioder med god kapasitet eller ved spesielle forhold. Send søknad til styret dersom aktuelt.
6. Vi har et eget "sykkelbur" rett ved bilparkeringen. Her er det anledning til å plassere sykler. Det er ønskelig at sykler plasseres her, eller i bod i kjelleren – og ikke for eksempel langs blokka. Sykkelboden er avlåst, og åpnes ved bruk av samme nøkkel som til ytterdøra i blokka
7. Grilling på verandaene tillates ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av åpen ild er forbudt, og det inkluderer også bruk av kulegrill og engangsgrill. Ta

hensyn til øvrige beboere på andre verandaer, både med hensyn på støy og matlukt.

Støy og uro

8. Bruk av verandaene må skje på en måte som hensyntar øvrige beboere. Dette gjelder både høylytt prat, grillselskaper, avspilling av musikk, banking av matter, tørking av klær etc. Det bes spesielt om at støy fra verandaene begrenses utover kveldene (fra kl. 20), da dette lett forstyrrer øvrige beboere og naboblokkene våre.
9. Alle som bor i eiendommen er ansvarlige for at det hersker ro og orden, at utgangsdøra holdes stengt, og at støy og uro mellom kl 23:00 og 07:00 unngås. Arbeid som volder støy og sjenerer de andre borettshaverne må ikke finne sted etter kl. 22:00. Lørdag tillates slikt arbeid kun i tidsrommet 09:00-17:00. Søndag tillates ikke slikt arbeid. Om mulig oppfordres det til at spesielt støyende arbeid varsles med oppslag på tavlen ved inngangen i forkant. Generelt oppfordrer vi til å tenke på de øvrige beboerne og begrense støyende aktivitet til når det er nødvendig. Dersom øvrige beboere ber om at støy opphører pga spesielle forhold ber vi om at slike ønsker imøtekommes så langt mulig.
10. I trappeoppganger må høyrøstet snakk, smelling av dører og annet støy unngås.
11. Heisene skal normalt ikke benyttes mellom kl. 24:00 og 06:00. Unntak gjelder for de som har vanskelig for å gå i trapper. Heisene skal alltid benyttes fornuftig, og tilkalling av servicepersonell som følge av uvettig bruk faktureres den enkelte andelseier.

Utleie/Fremleie

12. Vedrørende fremleie henvises det til borettslagsloven, som bl.a. sier at man må søke styret om godkjenning ved ønske om fremleie når andelseier ikke selv skal bo i leiligheten. Styret minner om at blokkas infrastruktur ikke er tilpasset store husholdninger, og oppfordrer derfor til at utleievirksomhet begrenses til størrelsen av "små husholdninger" (2-3 pers).
13. Andelseier er ansvarlig for at styret til enhver tid har en oppdatert oversikt over hvem som bor i andelen. Navn, tlfnr og e-post til hver enkelt beboer sendes til styreleder per e-post (eller leveres i styrepostkassen i oppg A) når endringer skjer.

Øvrige punkter

14. Borettshaverne må ikke uten samtykke fra styret foreta forandringer i leiligheten. Det innebærer også endringer på veranda som for eksempel markiser, fastmonterte varmeovner og maling av fasade. Søknad leveres skriftlig per e-post eller i styrepostkassa i oppgang A.
15. Lufting må bare skje gjennom de vanlige luftesteder i leiligheten, og ikke mot trappeoppgangen.
16. Tørking av klær i leilighetene bør begrenses av hensyn til fukt-problematikk. Leilighetene har begrenset med luftemuligheter, og tørking av klær kan medføre oppsamling av fuktighet i vegger etc. Vi anbefaler bruk av vaskekjelleren og/eller montering av (kraftig) mekanisk avtrekksvifte. Vær oppmerksom på fuktdannelser og tilpass aktivitet etter dette.
17. Husdyr, som hund eller katt, kan ikke holdes av noen borettshaver uten styrets samtykke.

Styret, august 2012

Borettslaget Elgesetergt 38 AL - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		862 848	1 333 704	862 857	953 363
Felleskostnader kapitaldel		866 304	0	879 421	945 133
Utleieinntekter		177 576	171 696	177 571	182 766
Andre tillegg	1	1 592	0	0	2 388
Andre driftsinntekter	2	23 435	17 585	10 700	23 400
Sum driftsinntekter		**1 931 755**	**1 522 985**	**1 930 549**	**2 107 050**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-8 121	-7 734	-8 121	-8 531
Styrehonorar		-57 595	-54 852	-57 595	-60 500
Avskrivninger		-18 868	-22 123	-18 868	-18 868
Forretningsførerhonorar		-74 219	-71 860	-74 300	-76 700
Honorar administrative tjenester		-11 442	-11 044	-11 200	-11 800
Eksterne honorar	4	-8 884	-9 425	-9 450	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	5	-53 519	-52 762	-43 900	-71 700
Vaktmestertjenester		-24 673	-22 701	-23 500	-25 000
Renholdstjenester		-45 519	-43 188	-43 000	-50 000
Løpende vedlikehold	6	-13 758	-53 303	-50 000	-55 000
Periodisk vedlikehold	7	-298 750	-2 890 553	0	-84 000
Elektroniske fellesavtaler		-167 887	-144 736	-169 400	-176 300
Forsikring		-88 834	-93 600	-101 750	-117 050
Kommunale tjenester og renovasjon		-181 477	-137 186	-155 400	-184 700
Eiendomsavgifter		-125 835	-123 452	-130 000	-130 000
Energi, felles		-22 617	-24 854	-26 000	-26 000
Andre driftsutgifter	8	-6 606	-21 442	-5 900	-6 500
Sum driftskostnader		**-1 208 603**	**-3 784 813**	**-928 384**	**-1 111 773**
DRIFTSRESULTAT		**723 151**	**-2 261 828**	**1 002 166**	**995 277**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		48 999	116 995	30 000	30 000
Finanskostnader		-604 361	-430 889	-573 785	-629 133
Netto finansposter		**-555 362**	**-313 894**	**-543 785**	**-599 133**
Resultat før skattekostnad		**167 789**	**-2 575 721**	**458 381**	**396 144**
Ordinært resultat etter skatt		167 789	-2 575 721	458 381	396 144
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**167 789**	**-2 575 721**	**458 381**	**396 144**
Disponering av totalresultat:		167 789	-2 575 721	458 381	396 144
Overført fra annen egenkapital		0	-2 193 112	0	0
Overført til udekket tap		0	-382 609	0	0
Reduksjon av udekket tap		167 789	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	10 545 649	10 564 516
Sum anleggsmidler		**10 545 649**	**10 564 516**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	127 560	129 634
Mellomregning Klare Finans	11	16 480	10 361
Opptjente renter	11	48 999	116 995
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		1 605	1 395
Bankinnskudd	12	1 017 435	1 624 576
Sum omløpsmidler		**1 212 078**	**1 882 961**
SUM EIENDELER		**11 757 727**	**12 447 478**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	2 600	2 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-214 820	-382 609
Sum egenkapital		**-212 220**	**-380 009**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	11 659 760	12 451 683
Borettsinnskudd	14, 16	150 000	150 000
Sum langsiktig gjeld		**11 809 760**	**12 601 683**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 758	217 496
Skyldig off. myndigheter		2	2
Forskudd kunder		16 480	5 730
Påløpte kostnader		1 947	2 576
Sum kortsiktig gjeld		**160 187**	**225 804**
Sum gjeld		**11 969 947**	**12 827 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 757 727**	**12 447 478**
Pantstillelser	14	11 809 760	12 601 683

Sted:_____, dato:_____

Bent Ove Stinessen Leder	Andreas Tranborg Styremedlem	Bjørn Grimsmo Styremedlem

Arne Knudsen
Styremedlem

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.

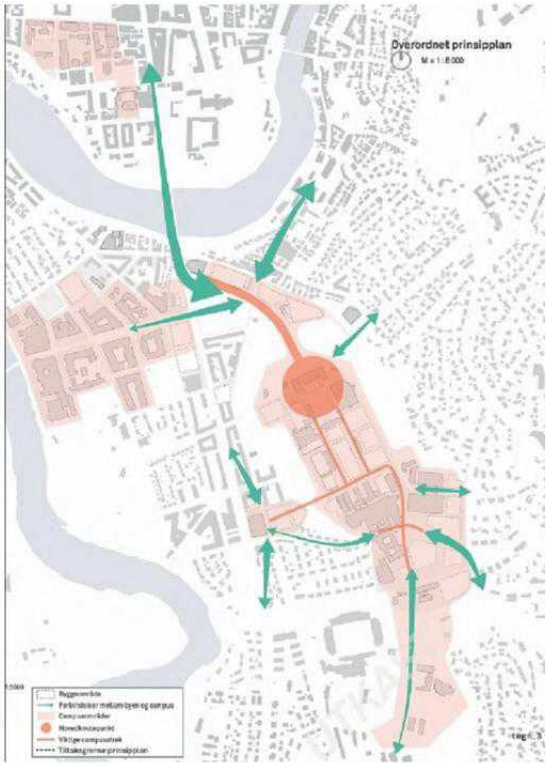
- Campus NTNU er de fysiske rammene for internasjonalt fremragende undervisning, forskning, innovasjon og formidling
- Campus NTNU tiltrekker seg de dyktigste studentene, medarbeiderne og partnerne.

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

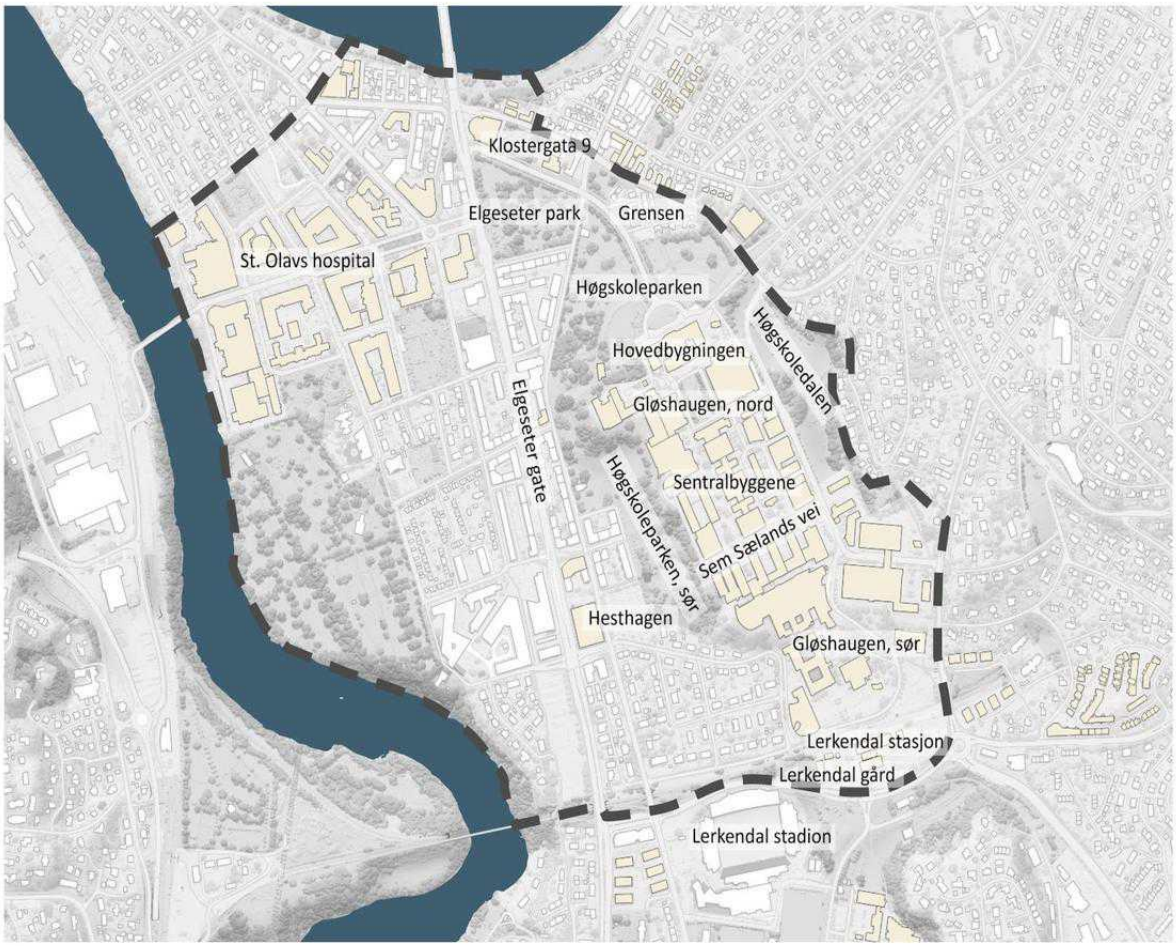
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til 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

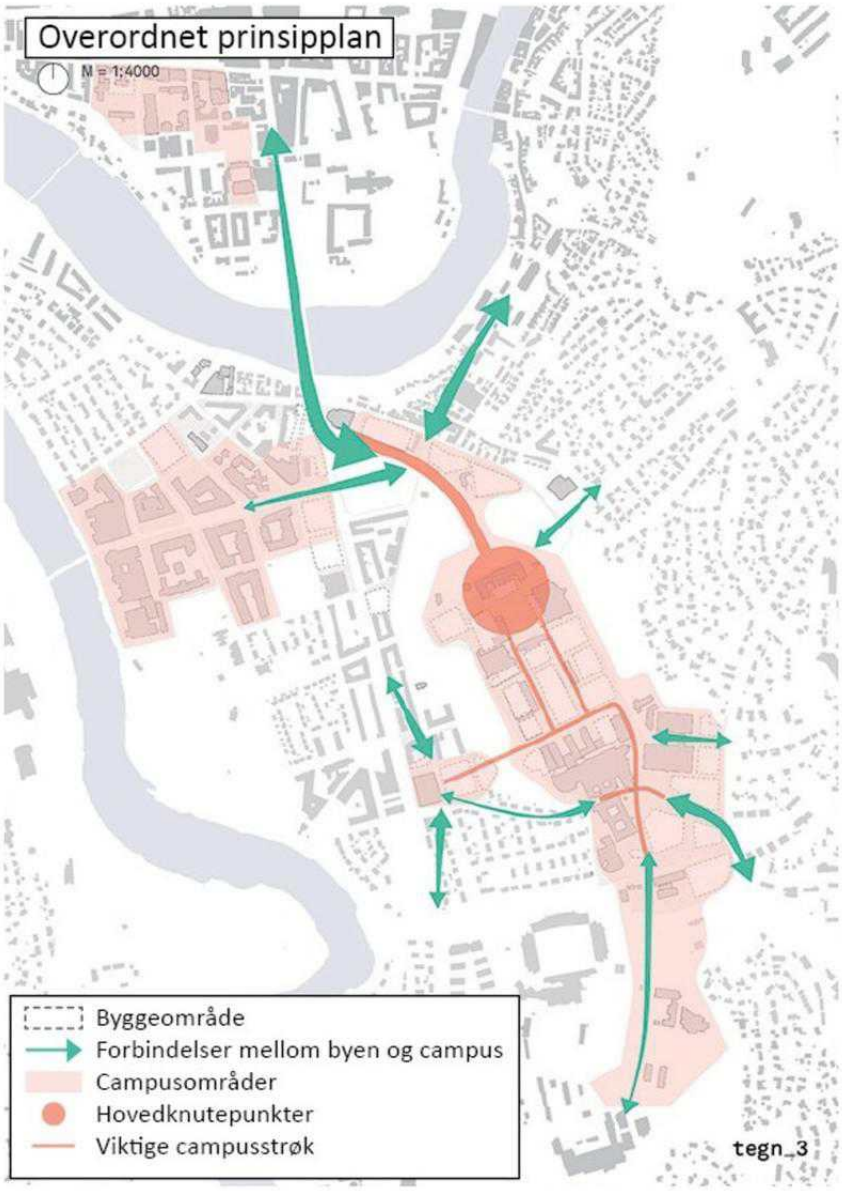
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

- 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.

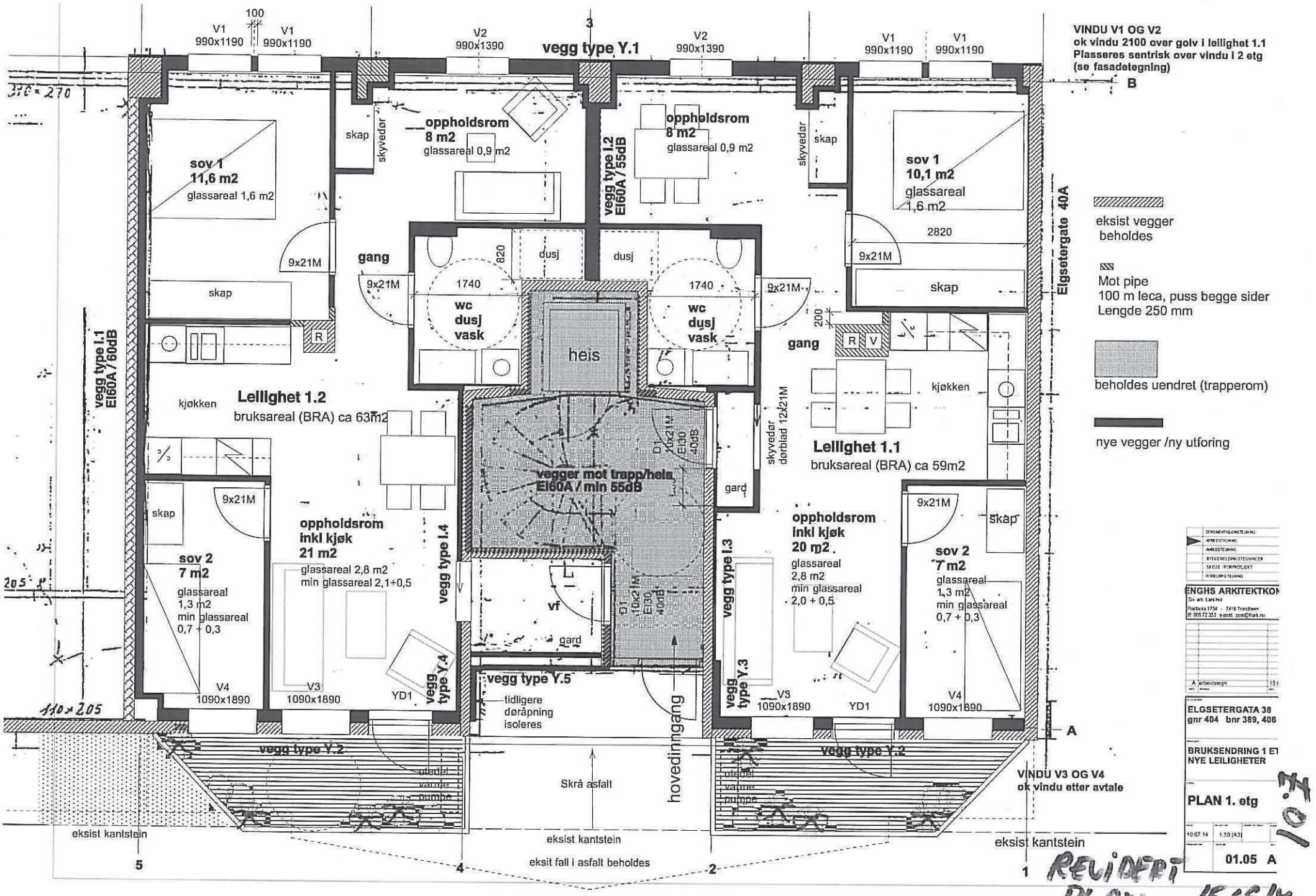
<u>Miljøprogram</u>

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

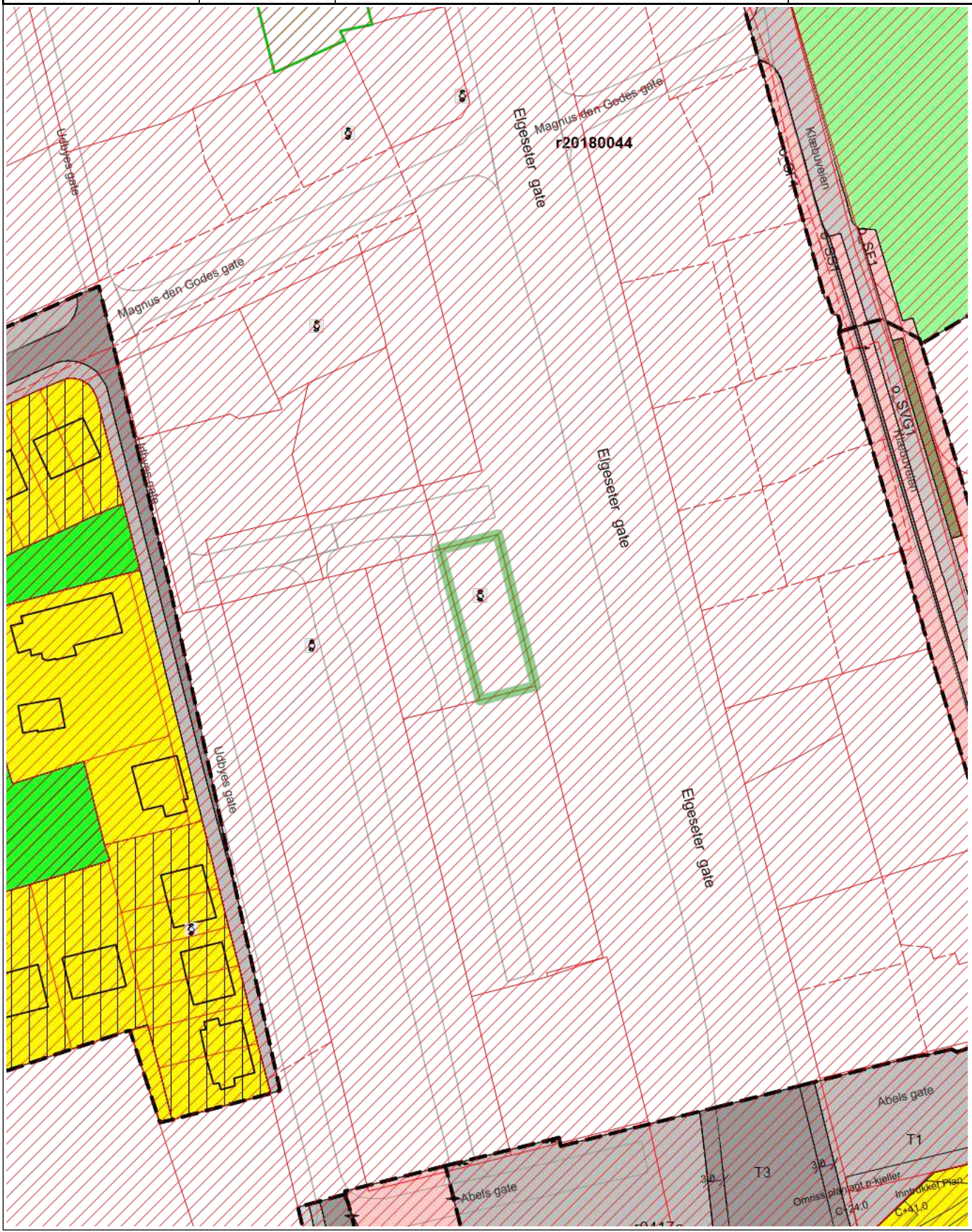

VINDU V1 OG V2
ok vindu 2100 over golv i leilighet 1.1
Plasseres sentrisk over vindu i 2 etg
(se fasadetegning)
B
A
eksist vegger beholdes
Mot pipe
100 m leca, puss begge sider
Lengde 250 mm
beholdes uendret (trapperom)
nye vegger /ny utforing
V1 990x1190
V2 990x1390
vegg type Y.1
vegg type I.2 EI60A / 55dB
vegg type I.1 EI60A / 60dB
vegg type I.3
vegg type I.4
vegg type Y.2
vegg type Y.3
vegg type Y.4
vegg type Y.5
oppholdsrom 8 m2
glassareal 0,9 m2
sov 1 11,6 m2
glassareal 1,6 m2
sov 1 10,1 m2
glassareal 1,6 m2
Leilighet 1.2
bruksareal (BRA) ca 63m2
Leilighet 1.1
bruksareal (BRA) ca 59m2
oppholdsrom inkl kjøk 21 m2
glassareal 2,8 m2
min glassareal 2,1+0,5
oppholdsrom inkl kjøk 20 m2
glassareal 2,8 m2
min glassareal 2,0 + 0,5
sov 2 7 m2
glassareal 1,3 m2
min glassareal 0,7 + 0,3
vegger mot trapp/heis EI60A / min 55dB
heis
wc dusj vask
gang
skap
skyvedør
kjøkken
gard
vf
tidligere døråpning isoleres
hovedinngang
Skrå asfalt
eksist kantstein
eksit fall i asfalt beholdes
VINDU V3 OG V4
ok vindu etter avtale
Elgsetergate 40A
ENGHS ARKITEKTKONTOR
ELGSETERGATA 38
gnr 404 bnr 389, 406
BRUKSENDRING 1 ET
NYE LEILIGHETER
PLAN 1. etg
01.05 A
REVIDERT PLAN 15.05.14

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 389	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgeseter gate 38A 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

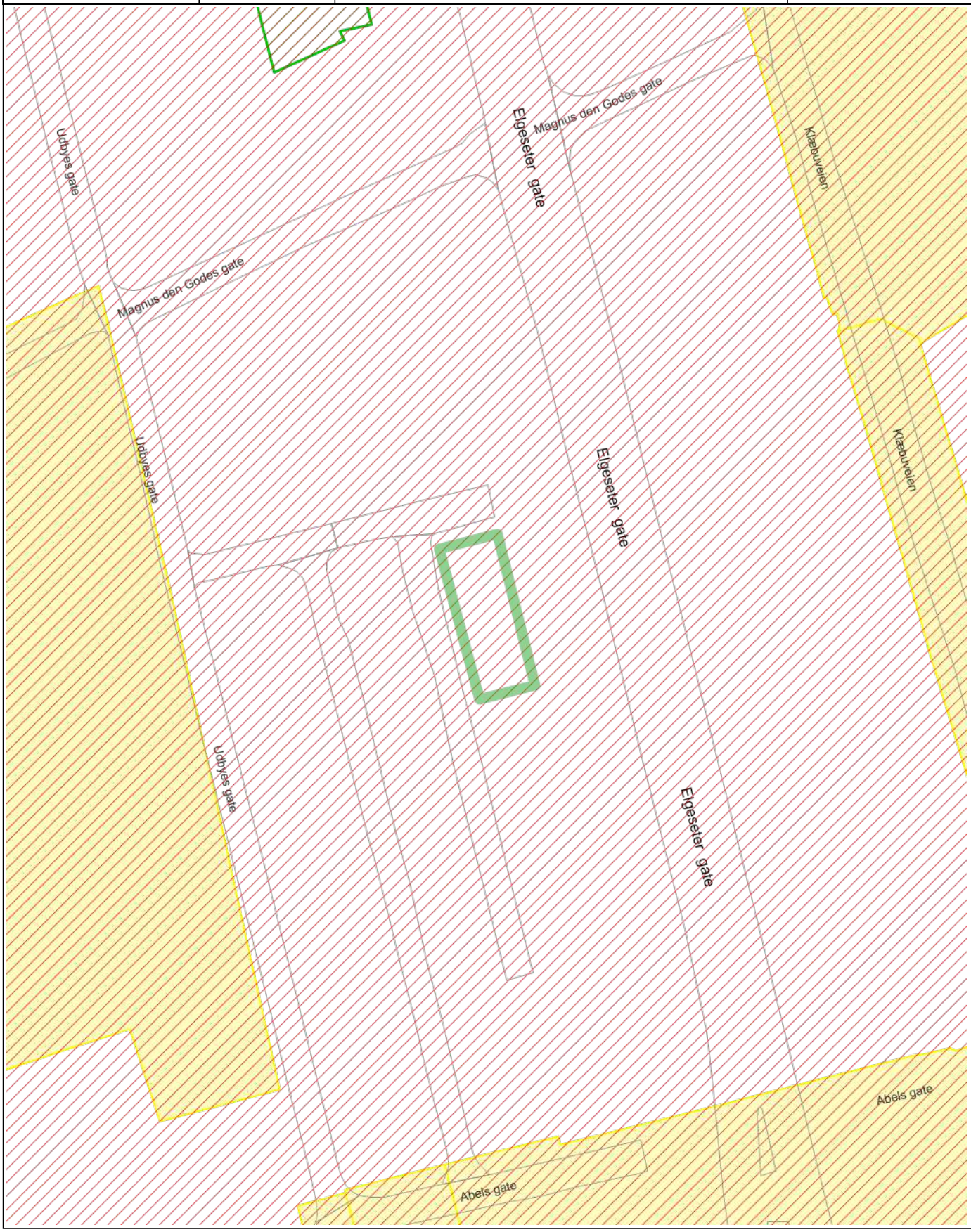
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Torg
- Felles lekeareal
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Park

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 389	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgeseter gate 38A 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**404**	**389**	**0**	**0**	Elgeseter gate 38A, 7030 TRONDHEIM Elgeseter gate 38B, 7030 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	321.51m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	321.51m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

5001 r20180044	Planprogram for samlet campus i Trondheim

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

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

KOMMENTARFELT:

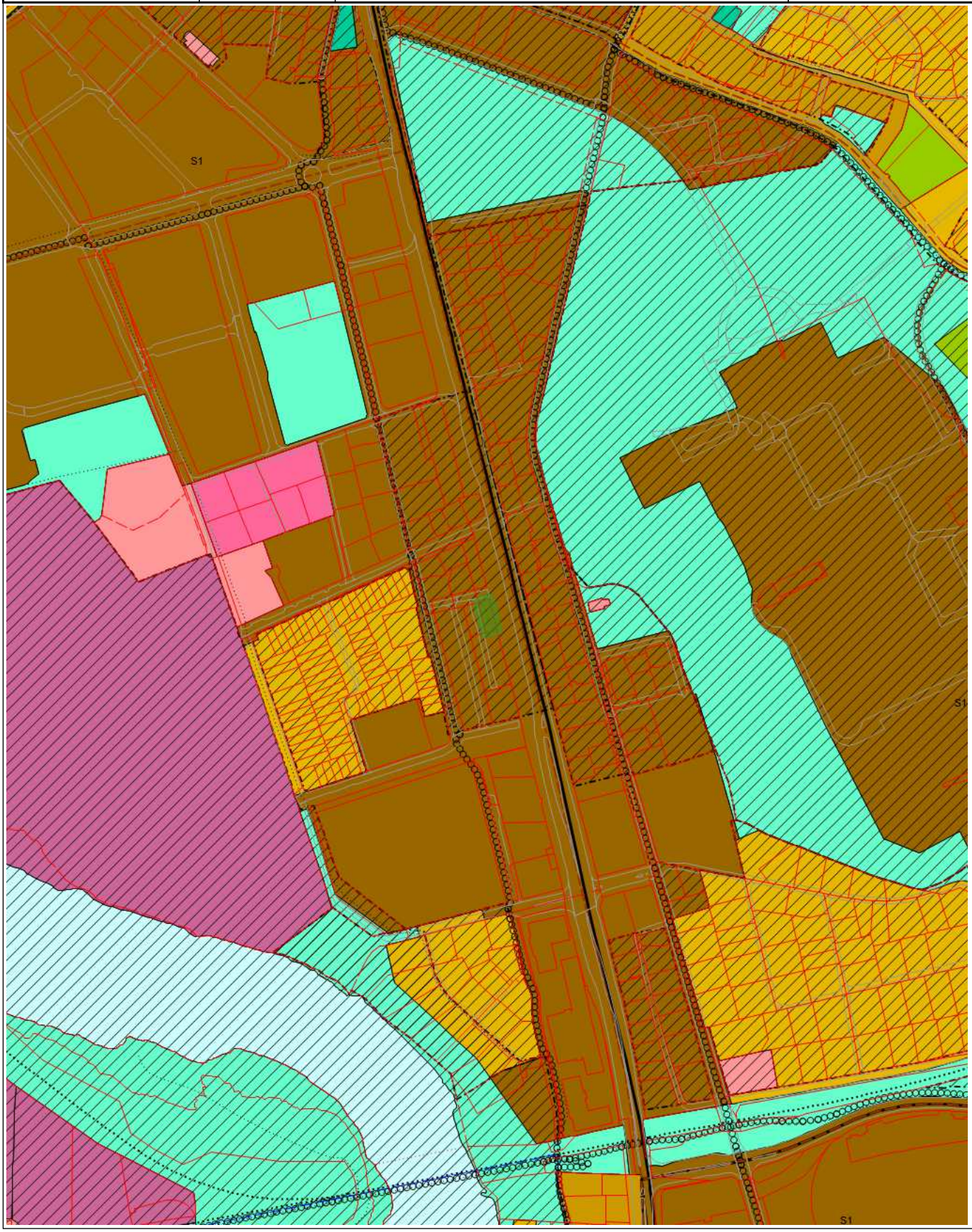
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 389	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elgeseter gate 38A 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
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

etakst®

22.05.2025 Ref **f5bvj**

OPPDRAGSGIVER
Roy Sturla Jensen
roysturlajensen@gmail.com
+47 950 79 117

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 08.04.2025

ELGESETER GATE 38 B, 7030 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 951366145 ANDEL 26 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS DALSENGET

Meglers verdivurdering

3 400 000

Ekskl. fellesgjeld

485 823 Fellesgjeld

3 885 823 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår - ifølge offentlige registre	1961
Soverom	2
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	6592

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Abels Gate 20A, 7030 Trondheim	03.04.2025	3 520 000	55 418	3 575 418	1959	52 m²
2	Abels Gate 20A, 7030 Trondheim	14.03.2025	3 750 000	55 418	3 805 418	1959	52 m²
3	Udbyes Gate 3A, 7030 Trondheim	17.03.2025	4 370 000	293 268	4 663 268	1952	62 m²

Flott 4-roms leilighet med god standard fra 2015 og ypperlig beliggenhet nært 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.

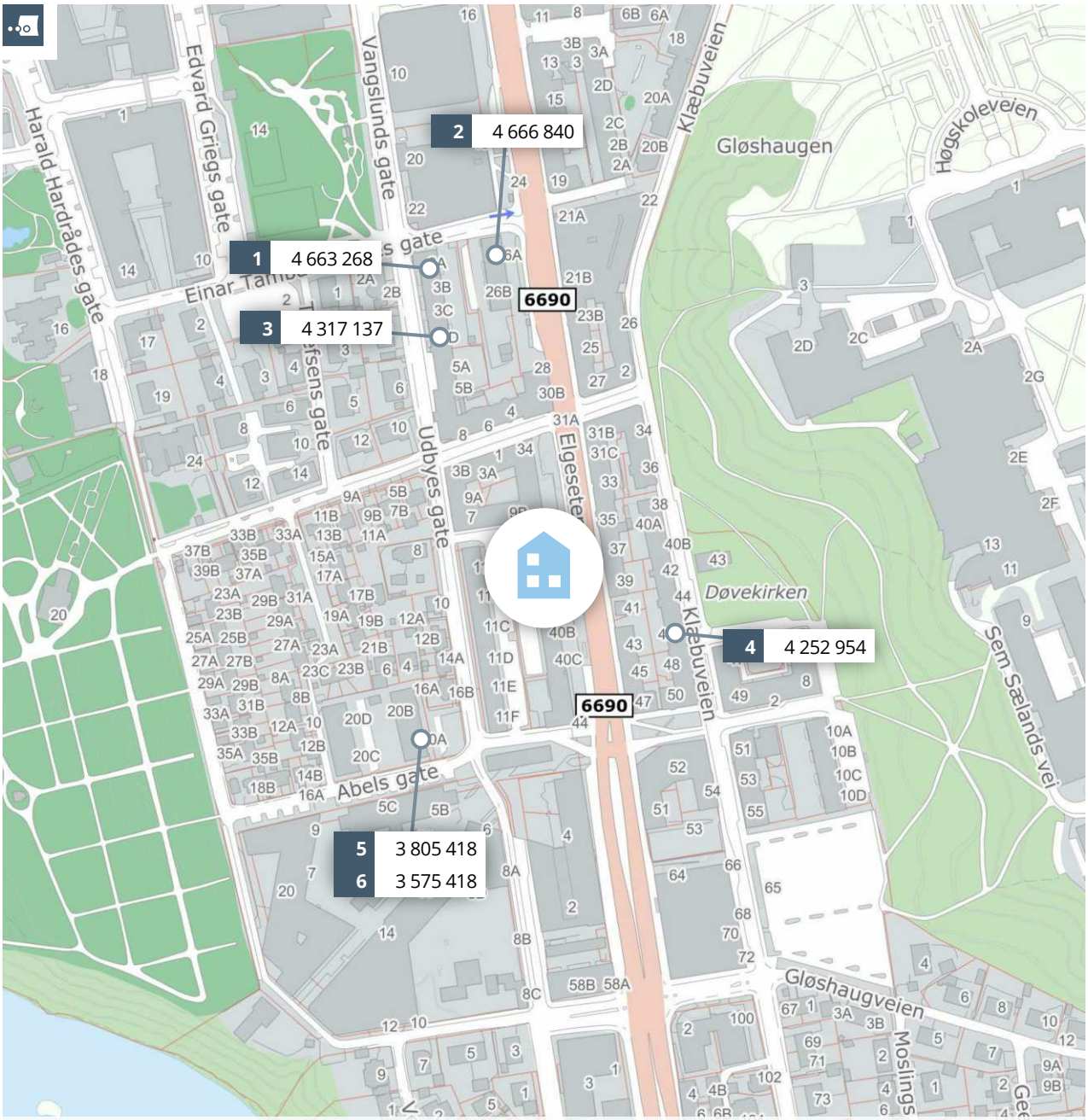
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet 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

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



Meglers verdivurdering

ELGESETER GATE 38 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 22.05.2025

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elgeseter gate 38 B, 7030 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 404 BNR 389 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS DALSENGET

Verdivurdert til

3 400 000

485 823	3 885 823	66 997
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	6 592
Formue	43 829
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Udbyes gate 3 A 62 m² 1952 5. etg 3 sov			17.03.2025	4 250 000	**4 370 000**	293 268	4 663 268	**75 214**
2	Elgeseter gate 26 A 73 m² 1958 9. etg 3 sov			06.05.2025	4 190 000	**4 130 000**	536 840	4 666 840	**63 929**
3	Udbyes gate 3 D 64 m² 1952 6. etg 2 sov			23.05.2024	4 190 000	**4 050 000**	267 137	4 317 137	**67 455**
4	Klæbuveien 46 68 m² 1952 2. etg 2 sov			19.02.2025	3 790 000	**4 150 000**	102 954	4 252 954	**62 543**
5	Abels gate 20 A 52 m² 1959 2. etg 1 sov			14.03.2025	3 490 000	**3 750 000**	55 418	3 805 418	**73 181**
6	Abels gate 20 A 52 m² 1959 3. etg 1 sov			03.04.2025	3 290 000	**3 520 000**	55 418	3 575 418	**68 758**

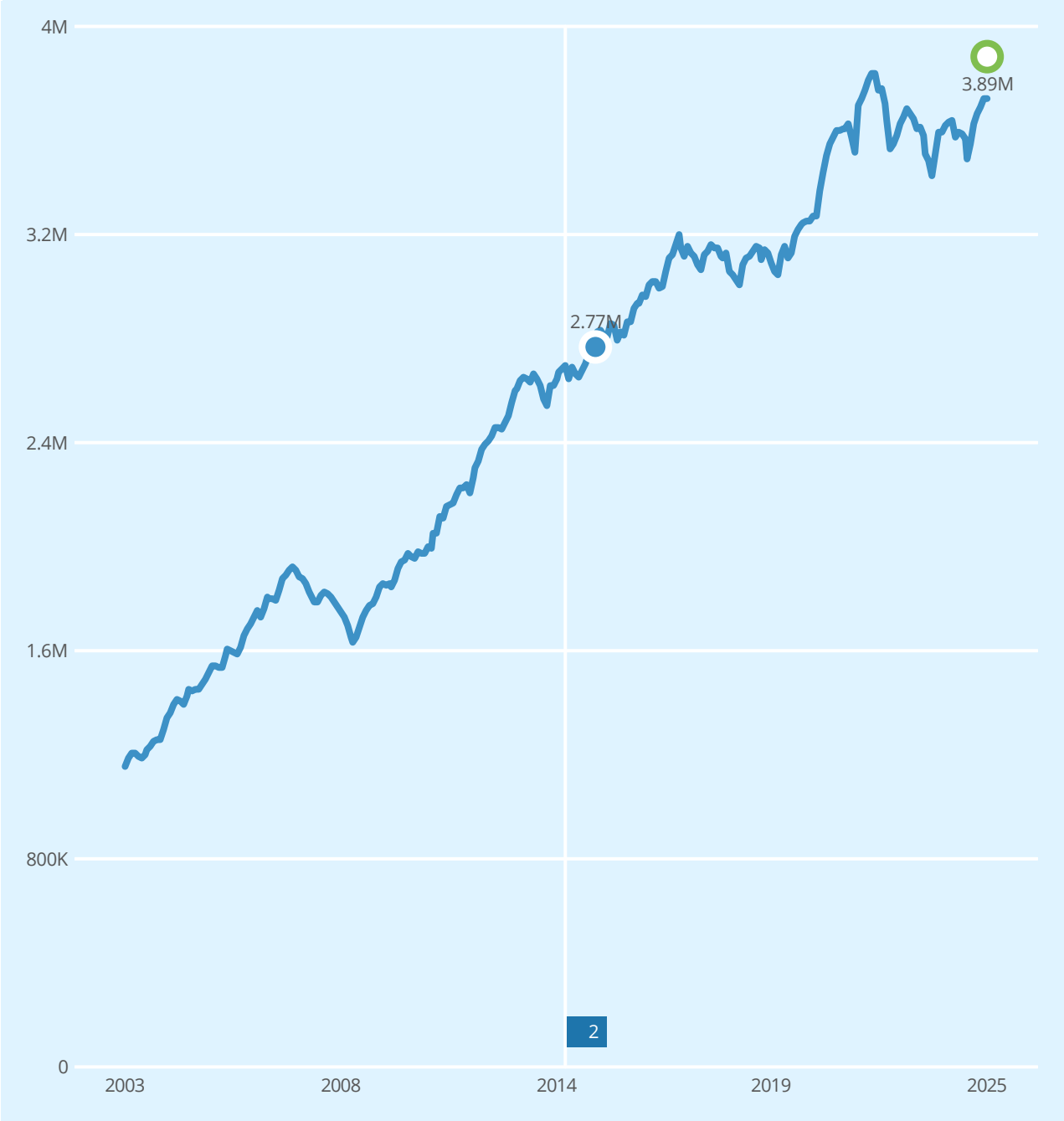
Flott 4-roms leilighet med god standard fra 2015 og ypperlig beliggenhet nært NTNU og St.Olavs

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 Blokk
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.02.2015	03.03.2015	09.04.2015	2 690 000	2 600 000	169 837	2 769 837

Leiligheter til salgs i DALSENGET grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

4.2M

4 015 000 Prisantydning i snitt

3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i DALSENGET grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

3 593 000 Salgspris i snitt

3 586 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

35
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 997 Elgeseter gate 38 B
Totalpris 3 885 823

63 374 Midtbyen bydel i snitt siste 3 mnd

60 522 DALSENGET grunnkrets i snitt siste 3 mnd

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Elgeseter gate 38B, 7030 Trondheim
Gnr. 404, Bnr. 389, andelsnr. 26 i BORETTSLAGET A/L ELGESETERG 38 ,
Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251011

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@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.
