

Velkommen til

Tellefsens gate 10, 7030 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tellefsens gate 10
7030 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 477,-

BRA/BRA-i	59 / 50 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2019
Etasje	3 av 5

Energimerke B

Lekker og moderne 2-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet - perfekt plassert mellom “Teknobyen”/St. Olavs, NTNU Campus og Trondheim sentrum.
Leiligheten, som måler 50 m² BRA-i, ligger i 3. etasje i et stilrent og toppmoderne bygg fra 2019. Sameiet er veldrevet, felleskostnadene er lave, og oppvarming via fjernvarme er inkludert.

- Lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong.
- Pent og moderne kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Flislagt baderom.
- Soverom med god plass.
- Kort avstand til alle byens fasiliteter samt flotte turområder langs .Nidelva.
- Boligen oppfyller kriteriene for grønt boliglån - noe som kan gi gunstige lånebetingelser.
- TG-1 på alle punkter.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Oliver Almli Reinås
Eiendomsmegler

+47 454 06 355
oliver.reinas@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tellefsens gate 10, 7030 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 404, Bnr. 418, Snr. 34, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 150 000,-
Omkostninger	kr	104 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 254 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 274 746,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 103 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Gebyr forhåndsprøving Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS kr 8 406,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 104 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 15 270,- pr. år 2025
Kommunale avgifter gjelder vann og avløp.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Eiendomsskatt: kr 5 075,-

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 477,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Beløpet fordeler seg som følger:

- Felleskostnader brøk 1 450,50
- Fjernvarme 402,82
- Internett 282,00
- Felleskostnader enhet 342,00

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 50 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 59 m²
TBA: 5 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 5

Parkering
Det følger ikke parkeringsplass i parkeringskjelleren. Dagens eier har leid parkeringsplass av andre beboere.

Sameiets eiendom
Gnr. 404, Bnr. 418, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 673 m². Eiendommen har en relativt flat tomt; asfalt og plen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonering/ og eller sameievedtekter.

Byggeår
2019 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Stue, kjøkken, soverom, bad, gang og entre.

Standard
Stue: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrtmed utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekk over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Soverom: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv, flis på vegger og malt overflate med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, baderomsmøbel med servant, veggmontert toalett, vannfordelerskap og opplegg for vaskemaskin.

Entre: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling. Utstyrt med sikringsskap.

Gang: Parkett på gulv, malt overflate på vegger og malt overflate i himling.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et svært attraktivt og ettertraktet område, med kort gangavstand til alt du trenger i hverdagen - og litt til. Her bor du i et av Trondheims mest populære boområder, med umiddelbar nærhet både til sentrum og flere av byens viktigste studiesteder, som NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs hospital.

I nærområdet finner du et bredt spekter av servicetilbud, blant annet dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, bakerier og treningssentre. Rett ved ligger også Helgasetr - et moderne sambruksbygg for NTNU, Sit og studentene, med over 18 000 m² tilrettelagt for undervisning, trening og forskning. Dette bidrar til å gjøre området svært attraktivt både for studenter, ansatte og investorer.

Like i nærheten finner du Studentersamfundet - et ikonisk samlingspunkt for byens studenter, kjent for sitt rike kultur- og utelivstilbud med konserter, festivaler og arrangementer gjennom hele året.

Om sommeren er det kort vei til grønne og sosiale samlingssteder som Høyskoleparken, Marinen og Kristiansten festning - perfekte områder for soling, grilling og aktiviteter.

Området har også svært gode kollektivforbindelser, med hyppige bussavganger bare et steinkast unna som tar deg raskt og enkelt rundt i hele byen.

Adkomst
Kjør sørover fra Trondheim sentrum og over Elgeseter bru. Ta deretter første avkjøring til høyre, i retning St. Olavs hospital, og hold til venstre ut av rundkjøringen. Følg Vangsvegen videre - denne går over i Udbyes gate. Sving deretter til høyre, og ta umiddelbart til venstre inn i Tellefsens gate. Nummer 10 ligger på høyre side av gaten.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Leilighet over ett plan beliggende i tredje etasje. Bygningen er oppført på grunnmur av støpt betong. Hoved konstruksjon i betong. Taket er et flatt tak tekket med takmembran eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis

eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 09.10.2019.

Oppvarming
Fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel-TV og internett med Telia. Eventuelle tilleggsbestillinger faktureres eier direkte. Dekoder og modem utplassert av Telia tilhører boligen og skal stå igjen ved salg.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til sentrumsformål-framtidig for kommuneplanes arealdel 2022-2034 vedtatt 27.03.2025.

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:
-r20150020 "Magnus den godes gate 22 gnr/ bnr. 414/417, 418, 448" (16.11.2017). Formålet med reguleringen er boligbebyggelse og utforming.

Eiendommen ligger Innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Planen og bestemmelsene finnes på kommunens hjemmeside eller kan fås ved henvendelse til megler.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

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

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi

registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Isabelle A X P Fritzson

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 315818
Dato: 15.03.2019
SNR: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 50 / 4331

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 900453
Dato: 26.05.1922
Gjelder mot Nord og øst av sin parsell. Parsellen
"Tilfredshet" har gjerdeplikt mot nr. 30 Elgesetergt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11487
Dato: 03.09.1969

Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Begrensing i råderett
Dagboknr.: 1092488
Dato: 16.12.2013
Kan ikke etableres dagligvarehandel på eiendommen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 55222
Dato: 21.01.2008
Best. om adkomstrett
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
? Ja
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

TEKNISKE INSTALLASJONER
10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
? Ja
I forbindelse med overtakelse i 2019 oppdaget mangelfull tilkobling av varmtvanns ledning på kjøkkenet, dette ble umiddelbart korrigert av byggefirmaet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: TRYM
Beskrivelse av arbeidet: Korrekt tilkobling av varmtvanns
ledning.
11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
? Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Andersen Ventilasjonsrens AS
Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn og rengjøring av ventilasjonsanlegget i boligen, skifte av
ventilasjonsfilter.
14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
? Nei, ikke som jeg kjenner til
17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

GENERELT

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
? Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
? Nei, ikke som jeg kjenner til

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sameiet viser til et positivt årsregnskap i 2024 på kr. 179.424.
Sameiet viser til et budsjettert årsregnskap i 2025 på kr. 0.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4.000,-
Fotograf kr. 3.980,-
Tilstandsrapport kr. 7.200,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.000,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 5.000,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og

hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Takstmann: Yggdrasil Takst. Fotograf: Nonstad Foto.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vidar Olsen i Yggdrasil takst AS den 29-03-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 24.09.2026
- Tilstandsrapport
Datert: 29.03.2026
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Seksjonering

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Oliver Almli Reinås
Eiendomsmegler
Telefon: 454 06 355
E-post: oliver.reinas@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



En lekker og moderne 2-roms selveier med svært attraktiv beliggenhet.








































Miele








14




12
14
10

Plantegning



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TELLEFSENS GATE 10

Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 198 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen Totalt 22 ulike linjer	4 min 0.3 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	11 min 1 km
St. Olavs gate Linje 9	20 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 2.8 km
Trondheim Værnes	32 min

SKOLER

Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	13 min 1.1 km
Birralee International School Trondheim... 293 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	16 min 1.4 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

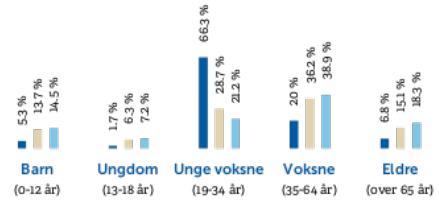
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 83/100

NABOSKAPET

Høflige 57/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Elgeseter/Vangslund	1 931	1 621
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Øya barnehage (1-5 år) 92 barn	3 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Gående
2. Buss
3. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

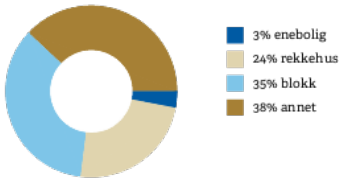
VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 77/100

SPORT

Finalebanen Fotball, sandvolley, lekeplass	4 min 0.3 km
Høgskolebanen grusbane Fotball	11 min 0.8 km
High Energy Trondheim	7 min
Impulse Tr.senter Lerkendal	12 min

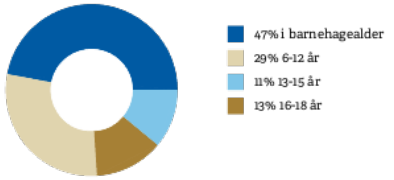
BOLIGMASSE



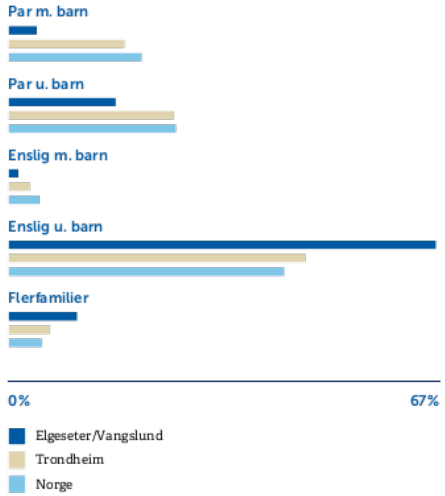
VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	18 min
Sykehusapoteket i Trondheim	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

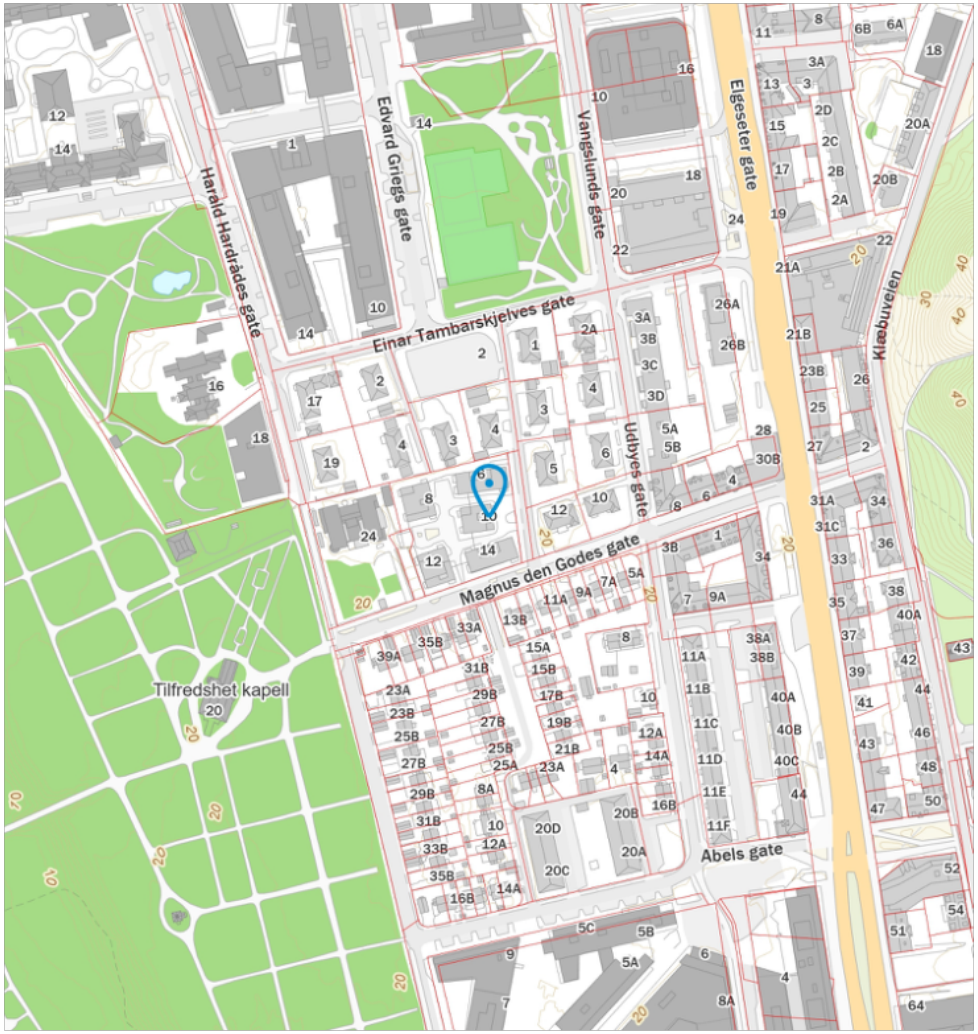


SIVILSTAND

		Norge
Gift	10%	33%
Ikke gift	83%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

bankID SIGNERT: 24.03.2026
Fritzson, Anna Xilin I P

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Isabelle A X P Fritzson

Boligen

Tellefsens Gate 10
7030 Trondheim

5001-404/418/0/34

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

I forbindelse med overtakelse i 2019 oppdaget mangelfull tilkobling av varmtvanns ledning på kjøkkenet, dette ble umiddelbart korrigert av byggefirmaet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: TRYM

   Beskrivelse av arbeidet: Korrekt tilkobling av varmtvanns ledning.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Andersen Ventilasjonsrens AS

   Beskrivelse av arbeidet: Tilsyn og rengjøring av ventilasjonsanlegget i boligen, skifte av ventilasjonsfilter.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tellefsens gate 10 , 7030 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 404, bnr. 418, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 29.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22169-1178 **Referansenummer:** HE9531

Autorisert foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Yggdrasil takst as



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no
411 91 616

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Tellefsens gate 10 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 404 - Bnr 418
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Tellefsens gate 10 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 404 - Bnr 418
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Fjernvarme tilkoblet radiatorer.
Sikringsskap er lokalisert i entre og inneholder automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

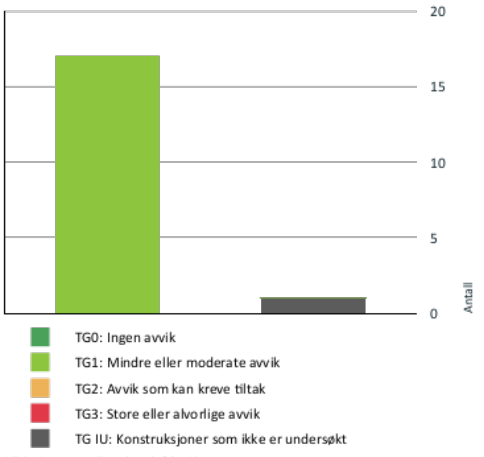
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Etablert balkong med utgang fra stue/kjøkken

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse
Fjernvarme tilkoblet radiatorer.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse
Sikringsskap er lokalisert i entre og inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

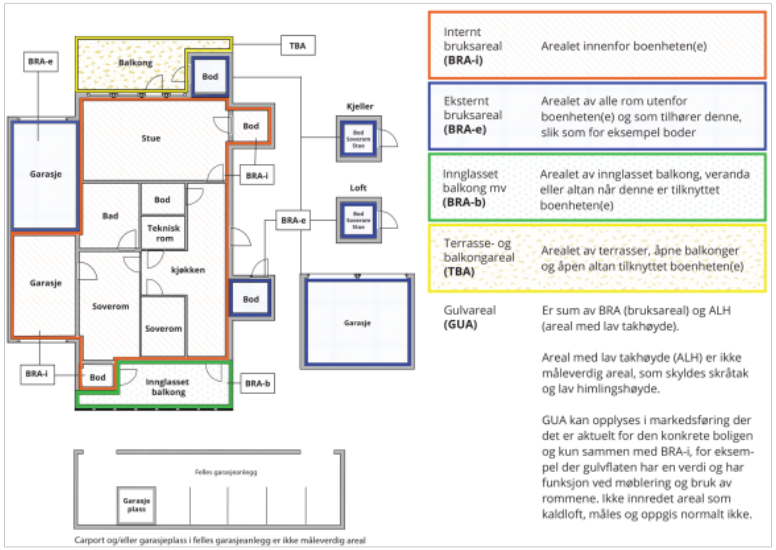
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Tellefsens gate 10 , 7030 TRONDHEIM
Gnr 404 - Bnr 418
5001 TRONDHEIM

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	50	9		59	5
SUM	**50**	**9**			**5**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	404	418		34	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tellefsens gate 10

Hjemmelshaver
Fritzson Isabelle Anna Xilin Phanthog

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt, plen,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Tellefsens gate 10, 7030 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276294**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300658468**
Gårdsnummer **404**	Bruksnummer **418**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
92,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
96,42 kWh/m²	**6 327 kWh**

Tellefsens gate 10, 7030 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Tellefsens gate 10, 7030 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

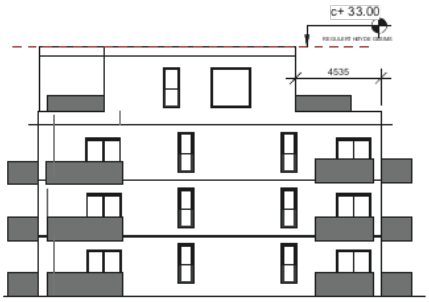
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

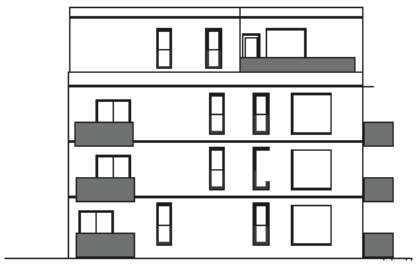
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fasade vest, bygg A
1 : 200



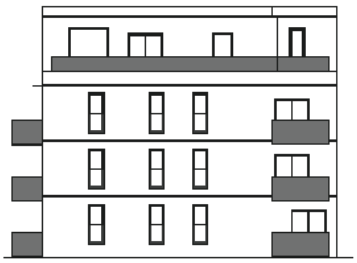
Fasade nord, bygg A
1 : 200



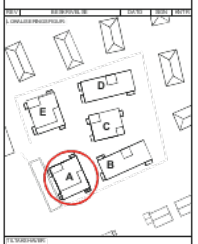




Fasade øst, bygg A
1 : 200



Fasade sør, bygg A
1 : 200



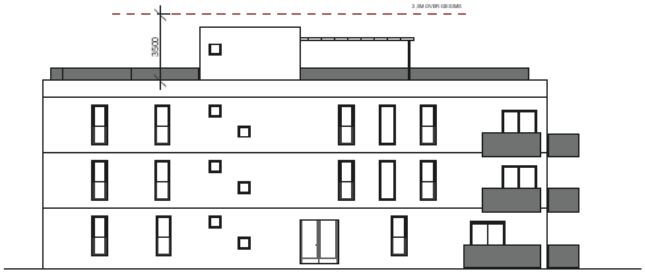
GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22
RAMMESØKNAD
T 1624 AM
T 1624 24.10.2017 PG
Fasader, bygg A
A-40-A-05

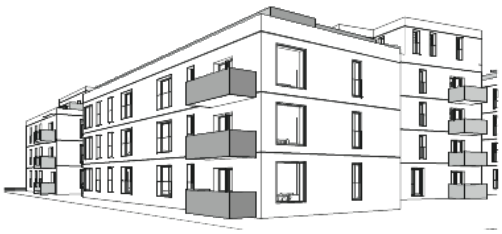
60

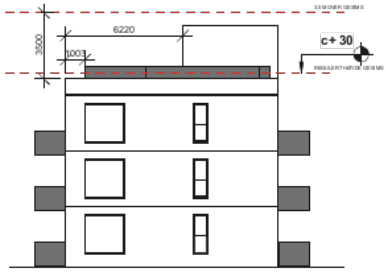


Fasade vest, bygg B
1 : 200



Fasade nord, bygg B
1 : 200

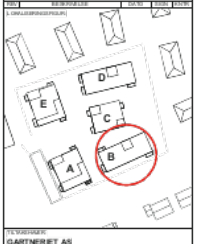




Fasade øst, bygg B
1 : 200



Fasade sør, bygg B
1 : 200

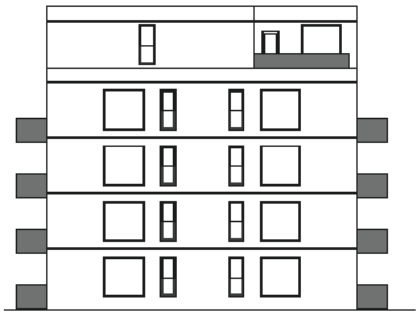


GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22
RAMMESØKNAD
T 1624 AM
T 1624 24.10.2017 PG
Fasader, bygg B
A-40-B-05



Fasade vest, Bygg C
1 : 200

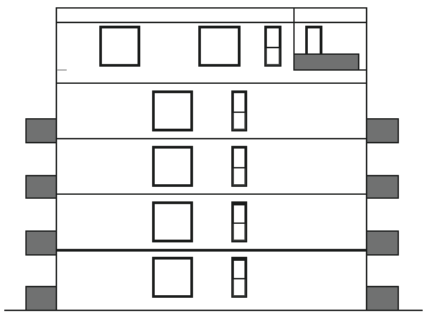


Fasade nord, Bygg C
1 : 200

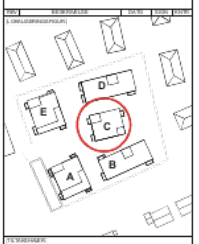




Fasade øst, Bygg C
1 : 200



Fasade sør, Bygg C
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

RAMMESØKNAD

T 1624 | AM

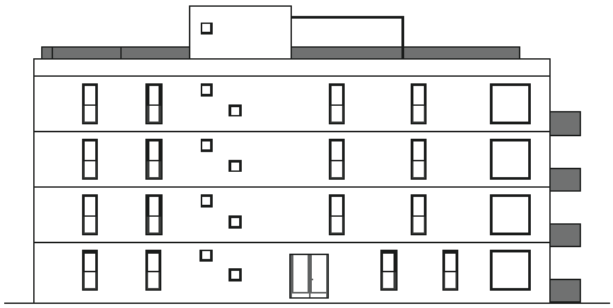
T 1624 | 24.10.2017 | PG

Fasader, bygg C

A-40-C-05

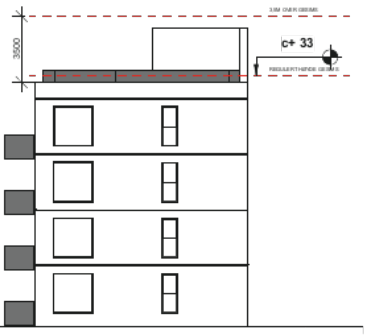


Fasade vest, bygg D
1 : 200



Fasade nord, bygg D
1 : 200

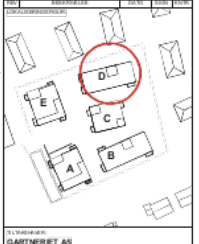




Fasade øst, bygg D
1 : 200



Fasade sør, bygg D
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

Tilbudsegninger

T 1624 | AM

T 1624 | 28.08.2017 | PG

Fasader, bygg D

A-40-D-05



Fasade vest, bygg E
1 : 200

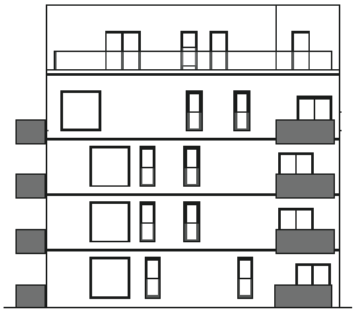


Fasade nord, bygg E
1 : 200





Fasade øst, bygg E
1 : 200



Fasade sør, bygg E
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

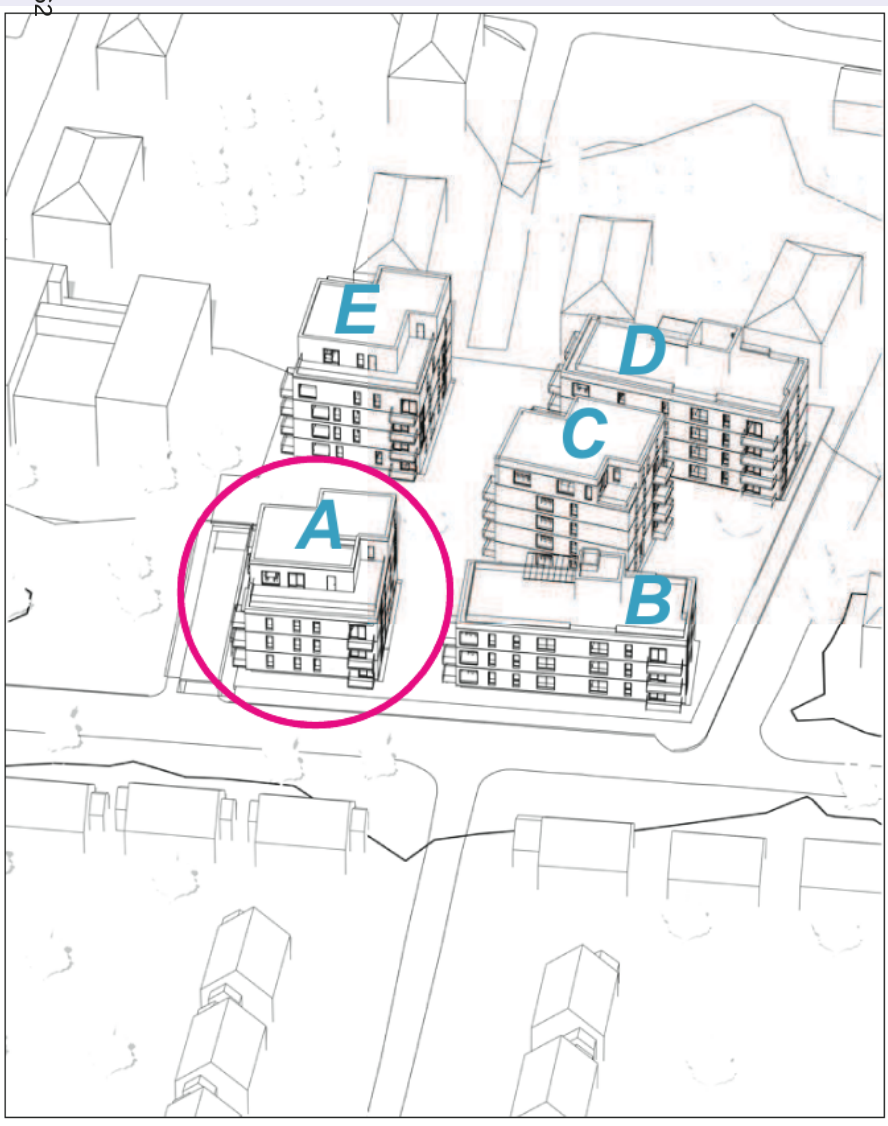
RAMMESØKNAD

T 1624 | AM

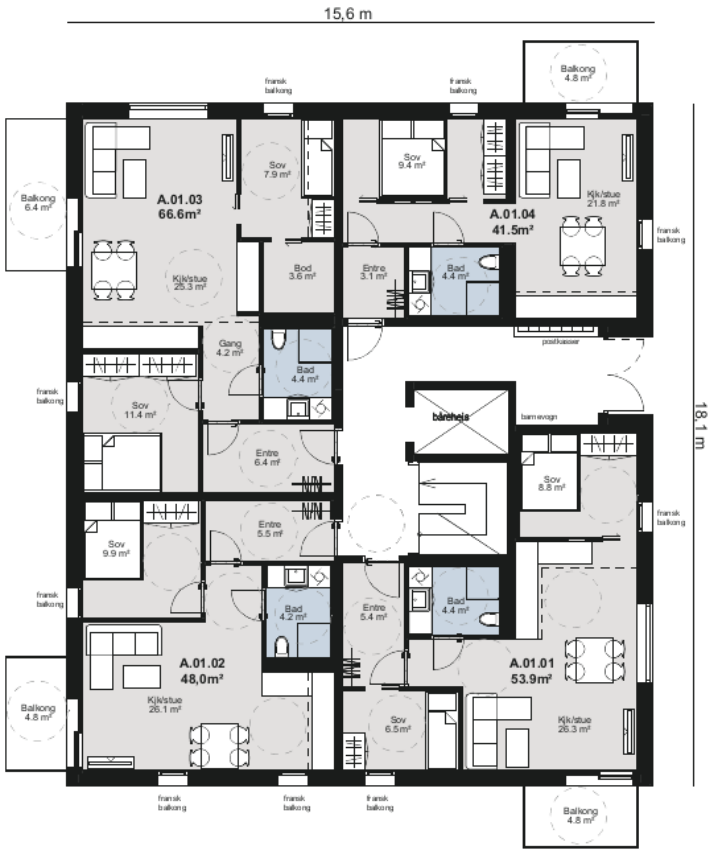
T 1624 | 24.10.2017 | PG

Fasader, bygg E

A-40-E-05



MAGNUS DEN GODES GATE 22
PLANER BYGG A
søknad om rammetillatelse 24.10.2017



Bygg A - Plan 01
1 : 100

Bygg A - Plan 02
1 : 100

N

3105.2017 14.01.44

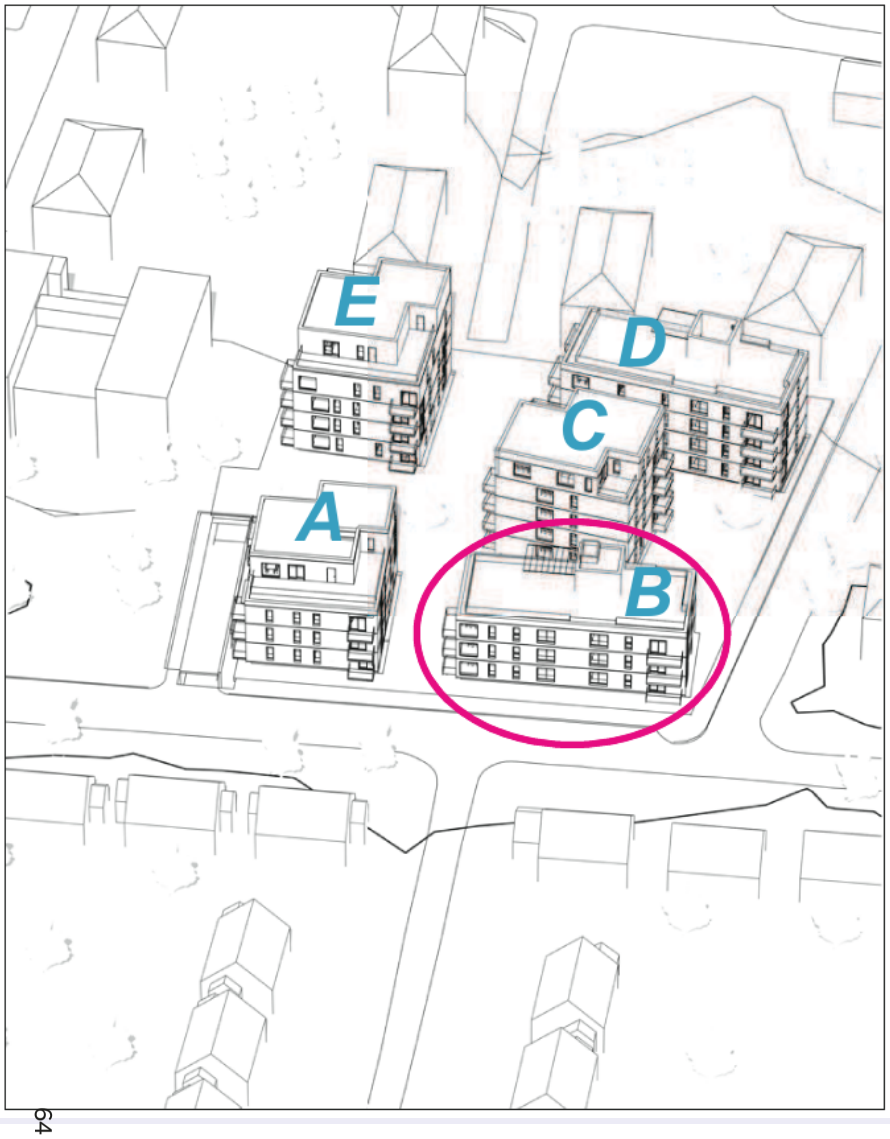


Bygg A - Plan 03
1 : 100

Bygg A - Plan 04
1 : 100

N

3105.2017 14.01.55

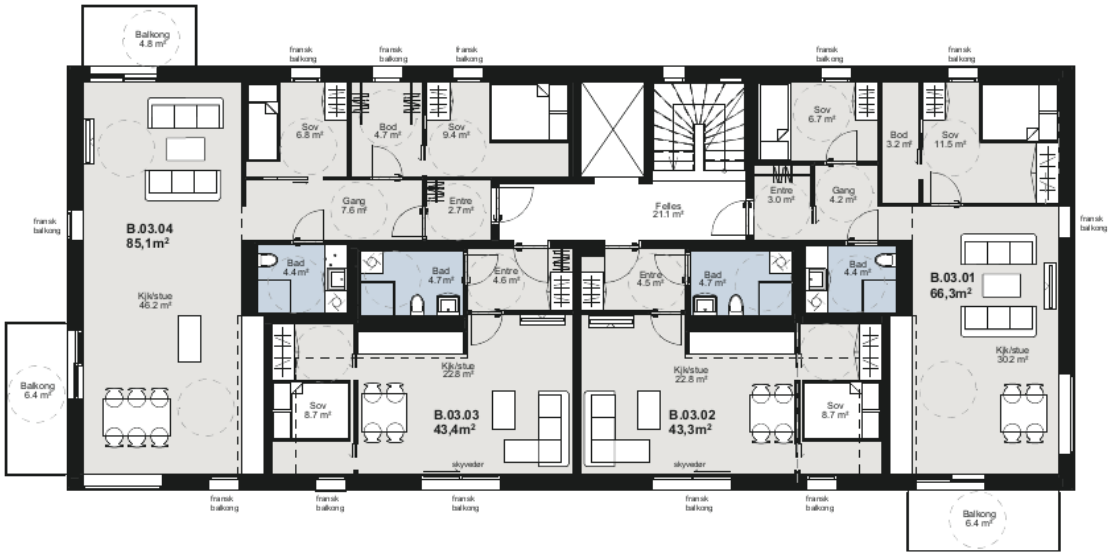


MAGNUS DEN GODES GATE 22
PLANER BYGG B
søknad om rammetillatelse 24.10.2017

64



3105.2017 14.02.09



Bygg B - Plan 03

1 : 100

N

3105.2017 14.02.21

Rev. Dato | Sign. | Endr. virke | Rev. kpnt | Status | rev

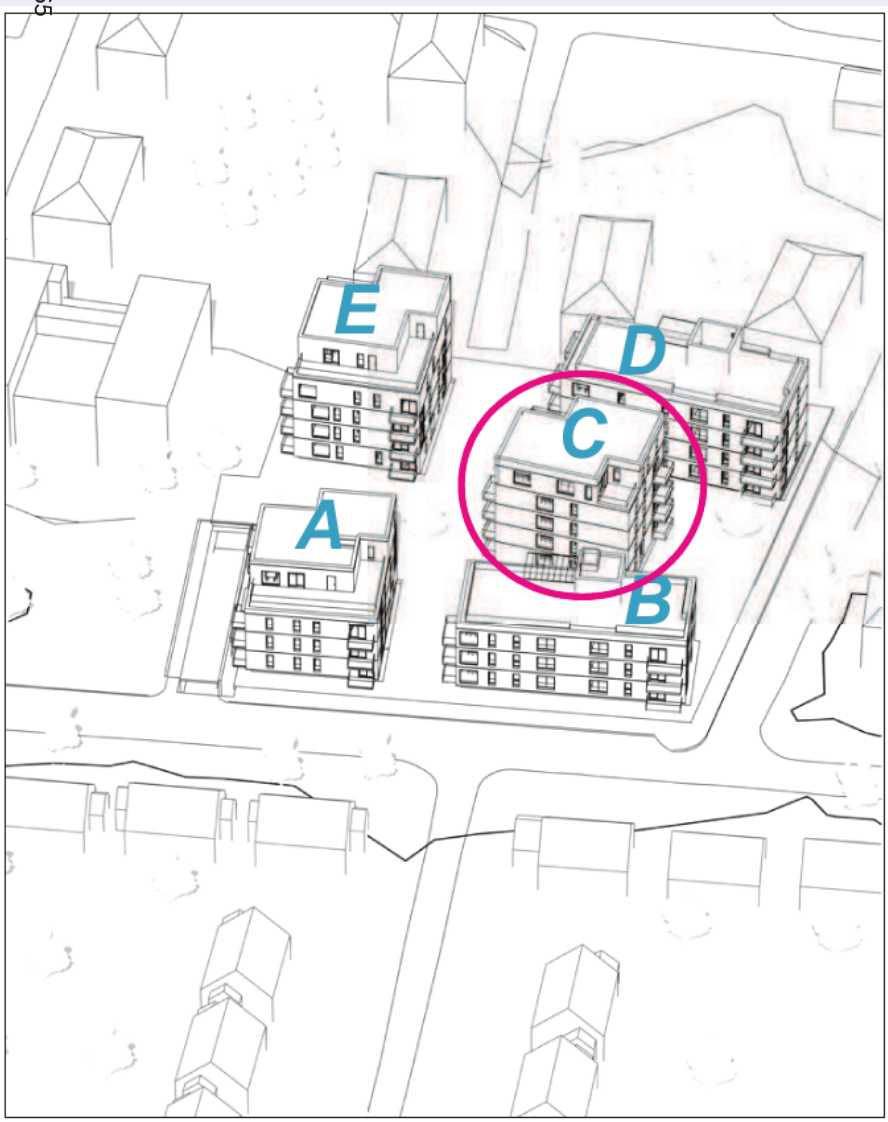
tegningsnr. Bygg B, Plan 03 | prosjektnr. 1624 | prosjekt Magnus den Godes gt. 22

byggherre GARTNERHJET AS

tegn. AM | kontr. MO

mål 1 : 100 | dato 30.05.2017 | tegningsant. 75

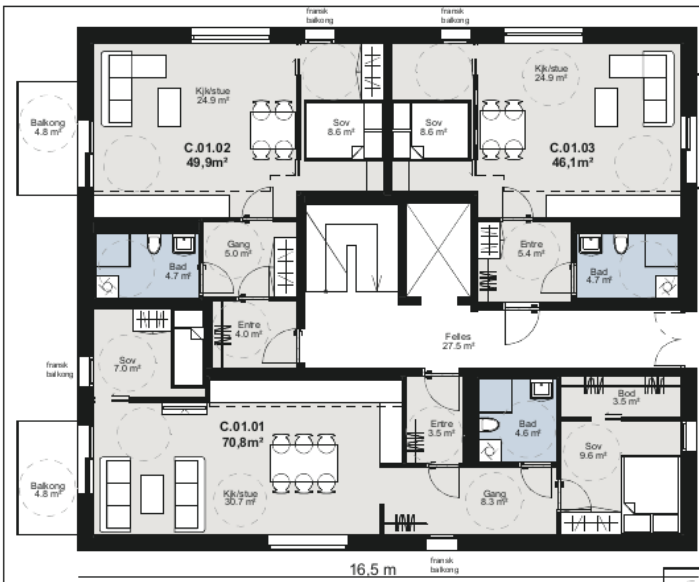
arkitekter as
t. 924 00 146
prinsens gate 32
www.lagarkitekter.no
e. trondheim@lagarkitekter.no
7011 trondheim



MAGNUS DEN GODES GATE 22

PLANER BYGG C

søknad om rammetillatelse 24.10.2017



Bygg C - Plan 01
1 : 100



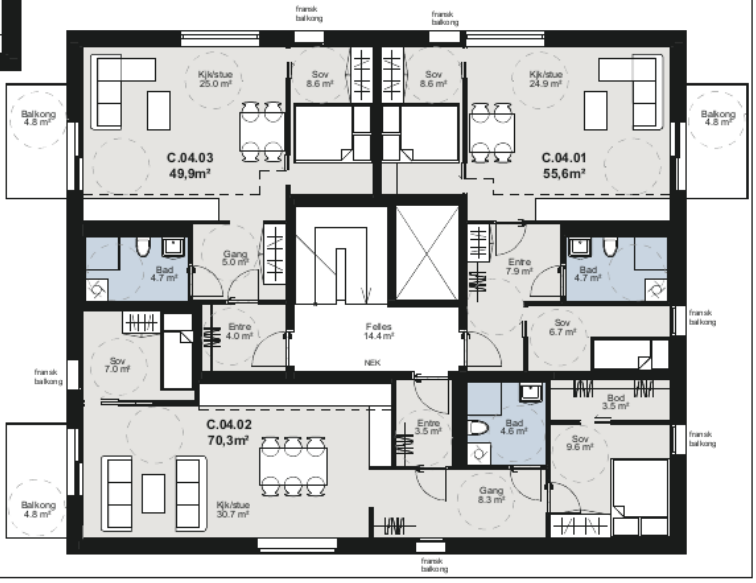
Bygg C - Plan 02
1 : 100

3105.2017 14.02.35

99



Bygg C - Plan 03
1 : 100

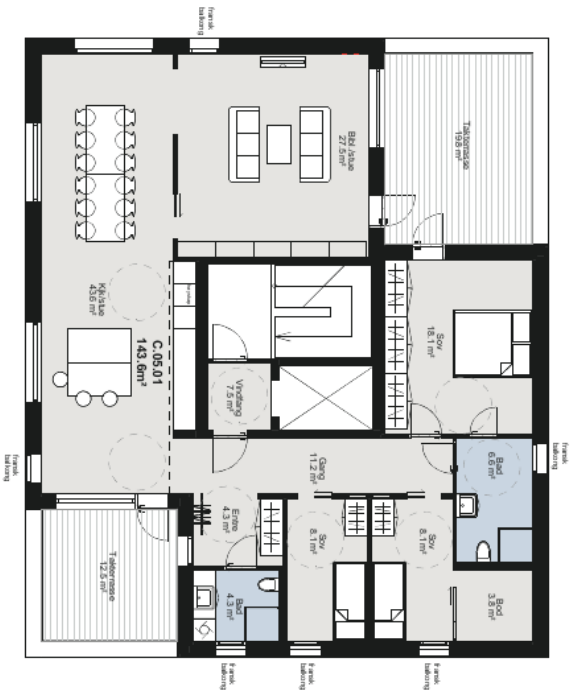


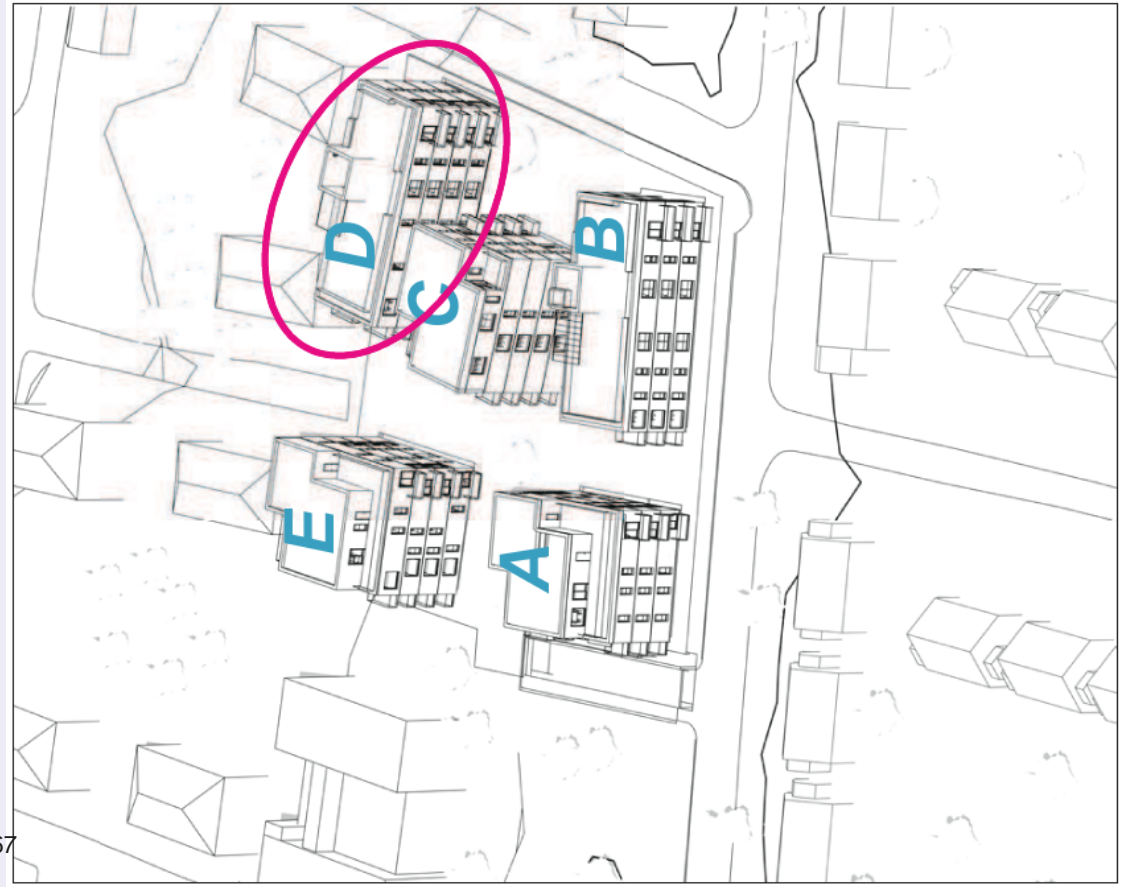
Bygg C - Plan 04
1 : 100

3105.2017 14.02.47

MAGNUS DEN GODES GATE 22
PLANER BYGG D
søknad om rammetillatelse 24.10.2017

Bygg C - Plan 05 - C.05.01 -
1 : 100





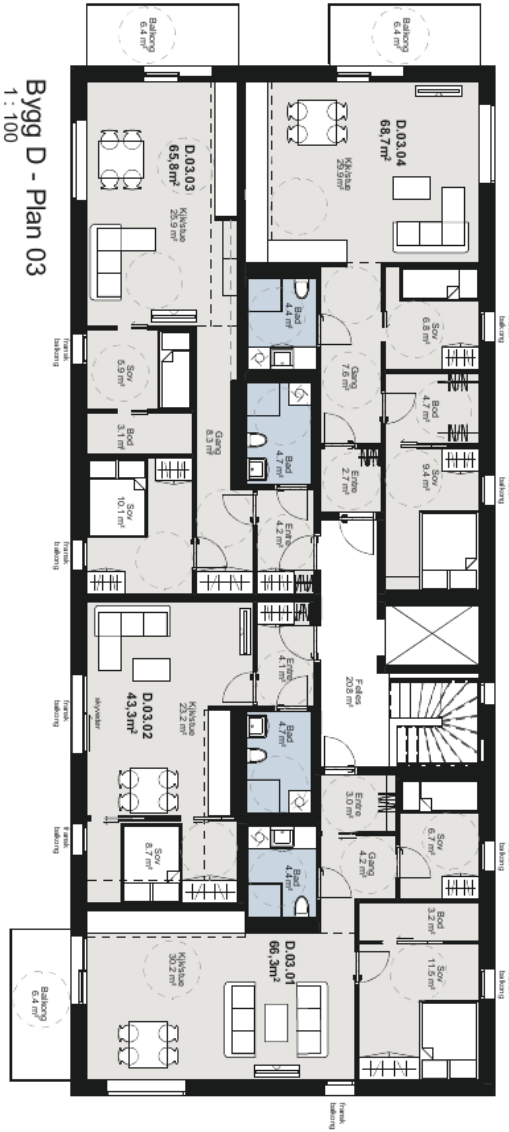
tag arkitekter as										
t. 924 00 146										
prinsens gate 32										
www.tagarkitekter.no										
e: trondheim@tagarkitekter.no										
7011 trondheim										
mål	1 : 100	tegn.	AM	tegning viser	Bygg C, Plan 05	rev	Status	Revisjon	Beskrivelse	Sign.	Rev. Dato
dato	30/05/17	kontr.	MO	prosjektnr.	1624	prosjekt	Magnus den Godes gt. 22				
tegningsnr.	79			byggherre	GARTNERIET AS						

31.05.2017 14:03:31

Bygg D - Plan 04
1 : 100



Bygg D - Plan 03
1 : 100



N

tag arkitekter as t: 924 00 146 prinsens gate 32	www.tagarkitekter.no e: trondheim@tagarkitekter.no 7011 trondheim	mål 1 : 100 dato 30/05/17 tegningsnr. 81	tegn. AM kontr. MO	tegning viser Bygg D, Plan 03 og 04 prosjektnr. 1624 byggherre GARTNERIET AS	prosjekt Magnus den Godes gt. 22	rev	Status	Revisjon	Beskrivelse	Sign.	Rev. Dato

31.05.2017 14:03:17

Bygg D - Plan 02
1 : 100



Bygg D - Plan 01
1 : 100

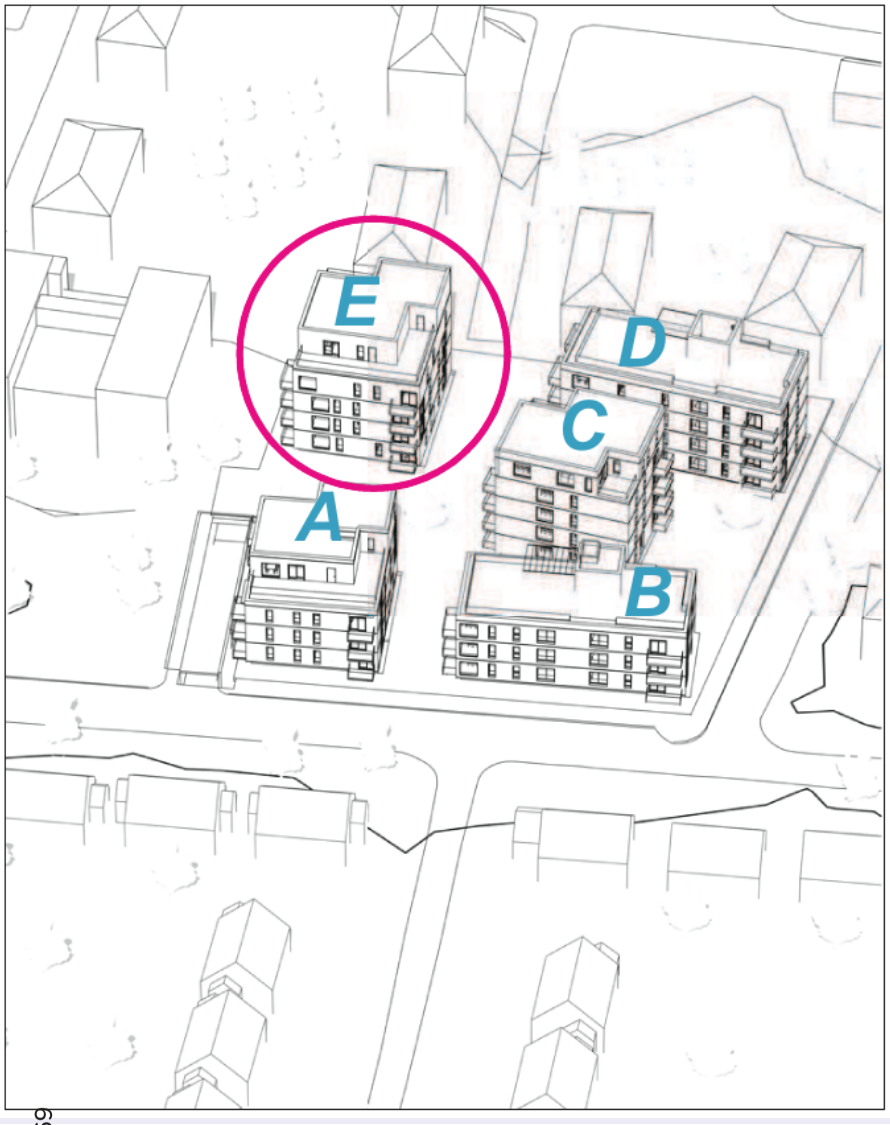


27,4 m

11,3 m

N

tag arkitekter as t: 924 00 146 prinsens gate 32	www.tagarkitekter.no e: trondheim@tagarkitekter.no 7011 trondheim	mål 1 : 100 dato 30/05/17 tegningsnr. 80	tegn. AM kontr. MO	tegning viser Bygg D, Plan 01 og 02 prosjektnr. 1624 byggherre GARTNERIET AS	prosjekt Magnus den Godes gt. 22	rev	Status	Revisjon	Beskrivelse	Sign.	Rev. Dato



MAGNUS DEN GODES GATE 22
PLANER BYGG E
søknad om rammetillatelse 24.10.2017

69



Bygg E - Plan 01
1 : 100



Bygg E - Plan 02
1 : 100

N

Rev. Dato
Sign.
Beskr.vrise
Rev.kont
Status
rev
tegning viser: Bygg E, Plan 01 og 02
prosjekt: Magnus den Godes gt. 22
prosjektnr.: 1624
tegn.: AM
kontr.: MO
dato: 30.05.17
tegningsnr.: 02
mål: 1 : 100
tegningene: GARTNERIET AS

fag arkitekter as
t. 924 93 148
prinsens gate 32
7011 trondheim
www.fagarkitekter.no
e. fromfrisens@fagarkitekter.no

3105.2017 14.03.45



Bygg E - Plan 03
1 : 100



Bygg E - Plan 04
1 : 100

N

Rev. Dato | Sign. | Beskr.virke | Rev.kom | Status | rev

bygning/etasje: Bygg E, plan 03 og 04
prosjektnr.: 1624
prosjektet: Magnus den Godes gt. 22
byggherre: GARTNERIET AS

mål: 1 : 100
tegn.: AM
kontr.: MO
dato: 30.05.17
tegningsnr.: 83

arkitektkontor as
t. 924 60 146
prinsens gate 32
7011 trondheim
e. trondheim@rageArkitektkontor.no
www.rageArkitektkontor.no

31.05.2017 14:01:13

70

arkitektkontor as
t. 924 60 146
prinsens gate 32
7011 trondheim
e. trondheim@rageArkitektkontor.no
www.rageArkitektkontor.no

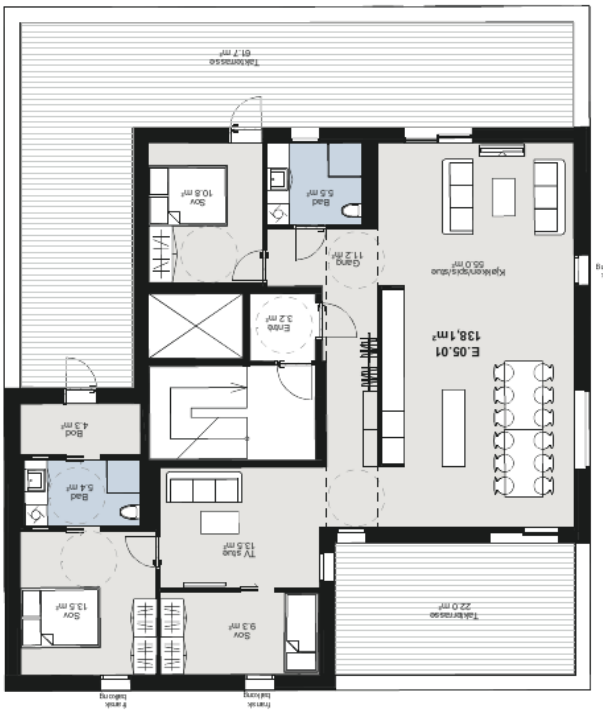
mål: 1 : 100
tegn.: AM
kontr.: MO
dato: 30.05.17
tegningsnr.: 84

bygning/etasje: Bygg E, plan 05
prosjektnr.: 1624
prosjektet: Magnus den Godes gt. 22
byggherre: GARTNERIET AS

rev | Status | Beskr.virke | Rev.kom | Sign. | Rev. Dato

N

Bygg E - 05 - E.05.01
1 : 100



MAGNUS DEN GODES GATE 22
KJELLERPLAN
søknad om rammetillatelse 24.10.2017



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

RAMMESØKNAD

T1624

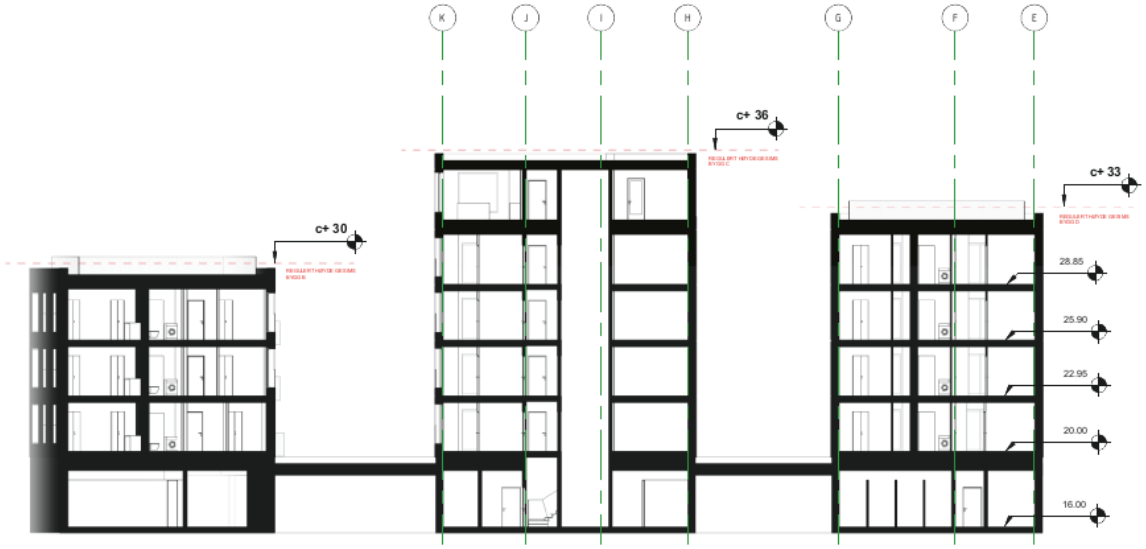
PG

24.10.17

AM

Plan 00 Kjeller

A-PL-A0021



Oversiktssnitt F-F

1 : 200

GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

RAMMESØKNAD

T1624

AM

24/10/2017

MEO

Oversiktssnitt FF

A-30-X-FF

72



Fasade Nord, BYGG A

1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

Magnus den Godes gt. 22

Forelagt Arbeidstegning

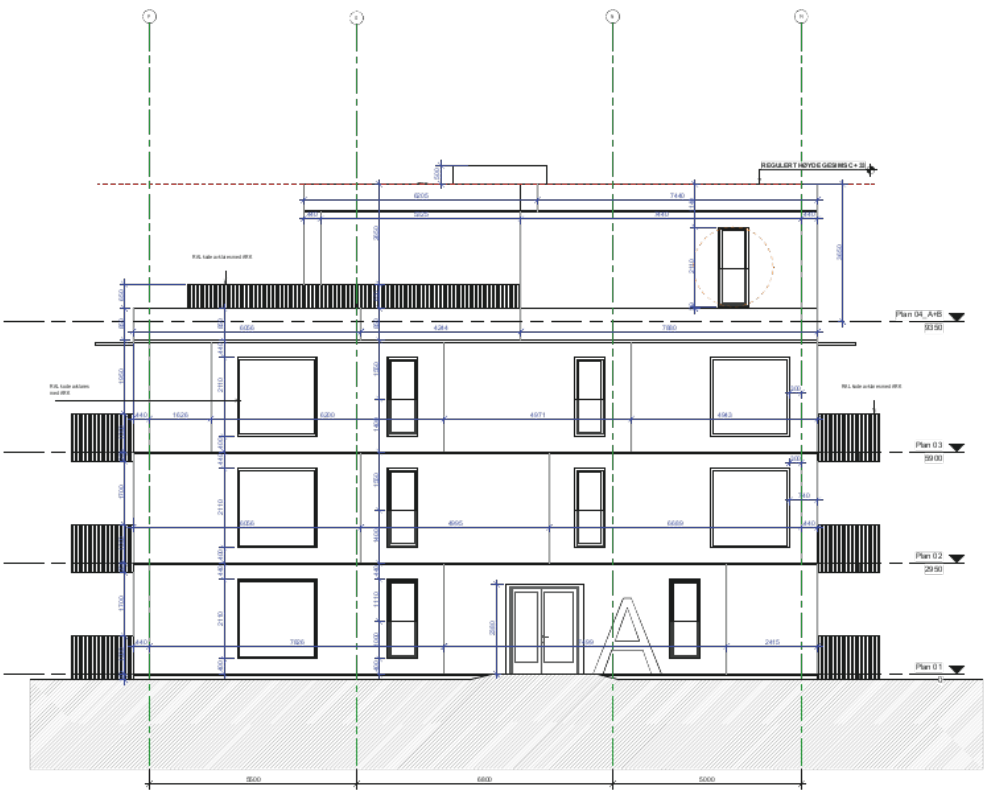
T1624

22.01.2018 1 : 50

PG

Fasade Nord, Bygg A

A-40-A-01



Fasade Øst, BYGG A
1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

Magnus den Godes gt. 22

Fasade Øst, Bygg A

A-40-A-02



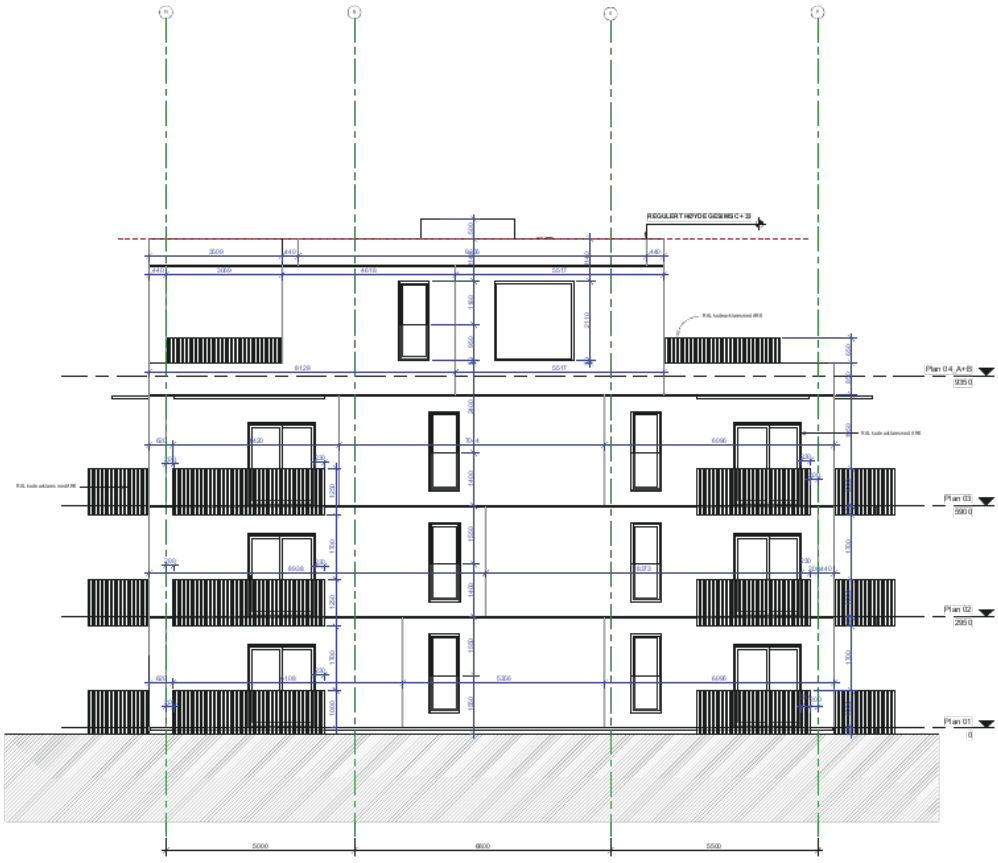
Fasade Sør, BYGG A
1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

Magnus den Godes gt. 22

Fasade Sør, Bygg A

A-40-A-03



Fasade Vest, BYGG A
1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

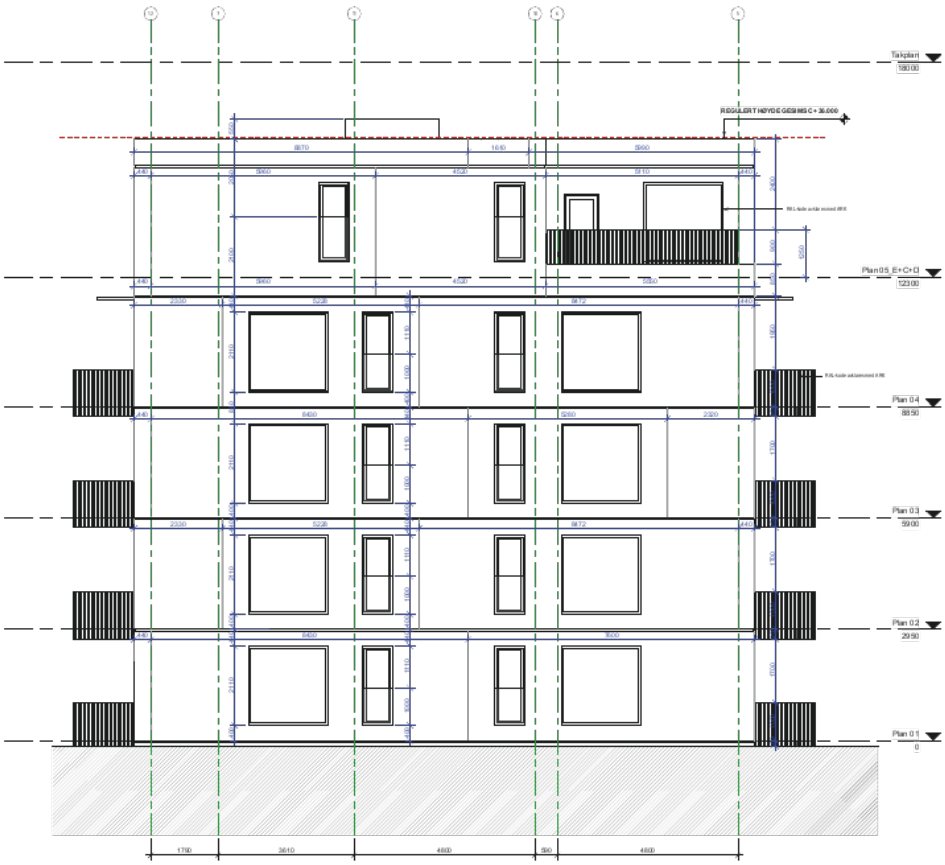
Magnus den Godes gt. 22

Forelagsig Arbeidstegning

T1624 | 22.01.2018 | 1 : 50 | PG

Fasade Vest, Bygg A

A-40-A-04



Fasade Nord, BYGG C
1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

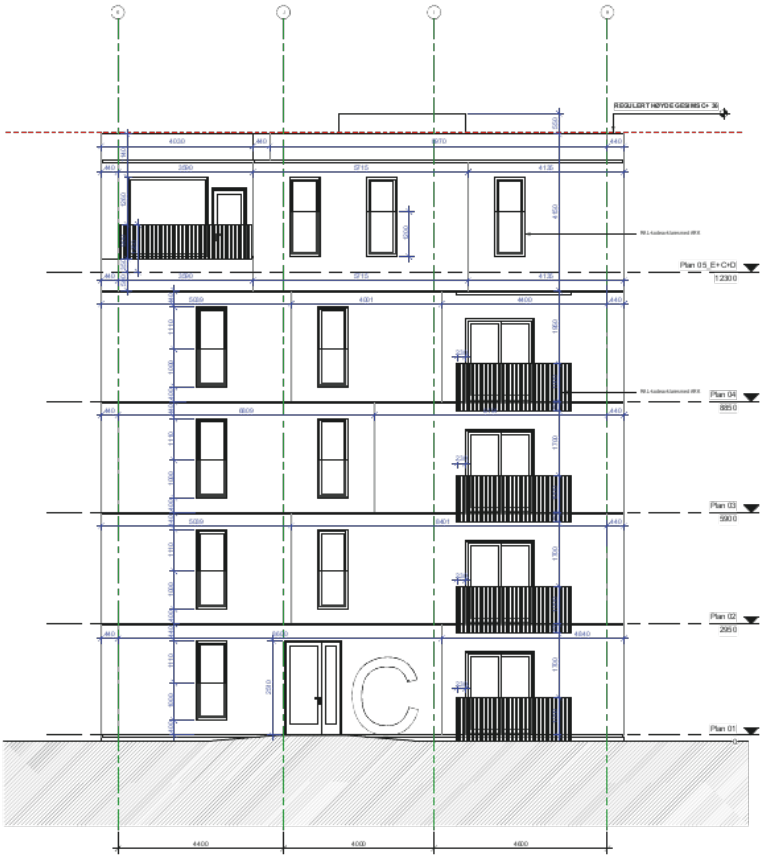
Magnus den Godes gt. 22

Forelagsig Arbeidstegning

T1624 | 22.01.2018 | 1 : 50 | PG

Fasade Nord, Bygg C

A-40-C-01



Fasade Øst, BYGG C
1 : 50

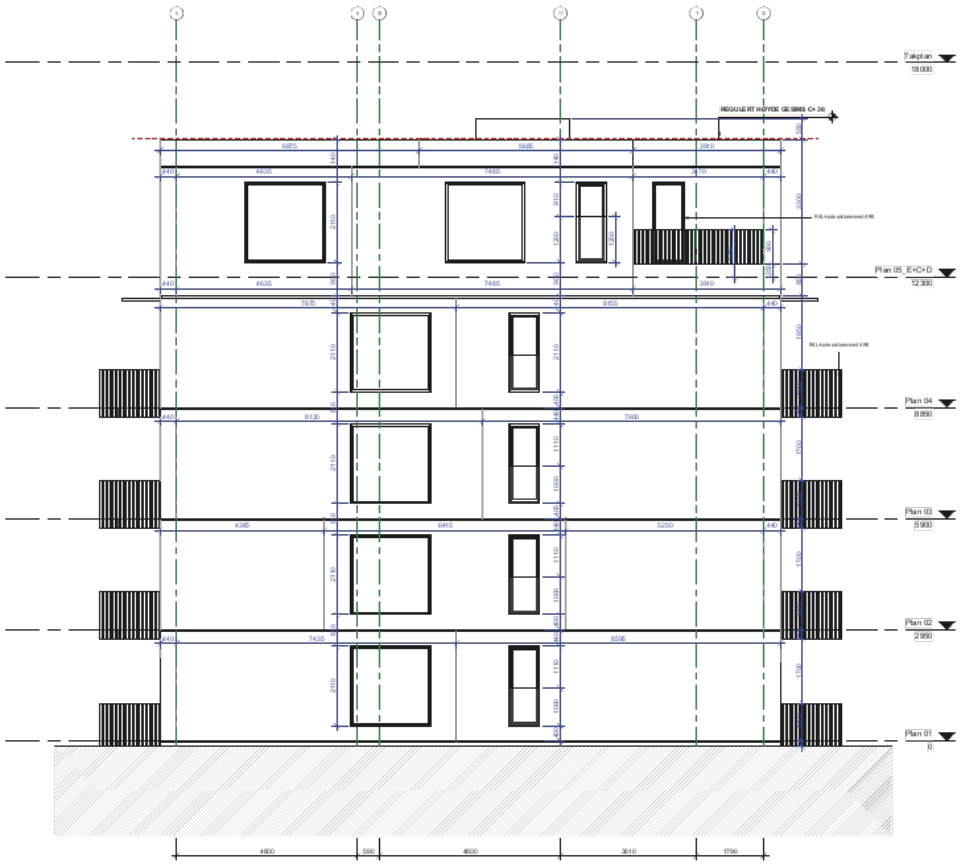
FORELØPIG 22.01.2018

Magnus den Godes gt. 22

Fasade Øst, Bygg C

A-40-C-02

75



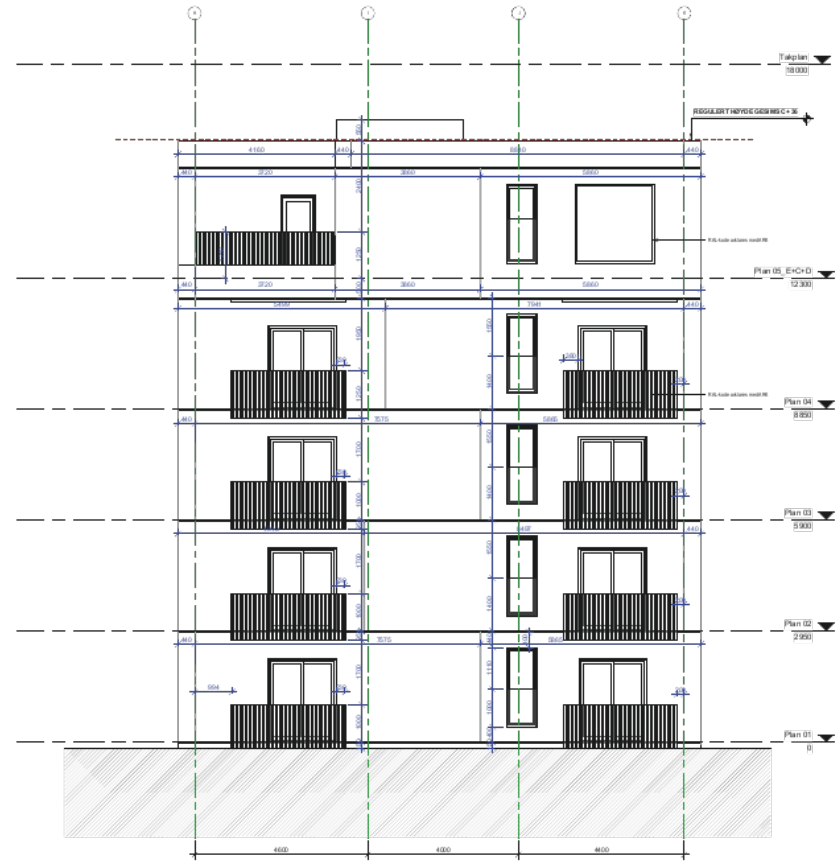
Fasade Sør, BYGG C
1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

Magnus den Godes gt. 22

Fasade Sør, Bygg C

A-40-C-03



Fasade Vest, BYGG C
1 : 50

FORELØPIG 22.01.2018

Magnus den Godes gt. 22

Forelagsj Arbeidstegning

T1824 | 22.01.2017 1 : 50 | PG

Fasade Vest, Bygg C

A-40-C-04



Fasade Nord, BYGG E
1 : 50

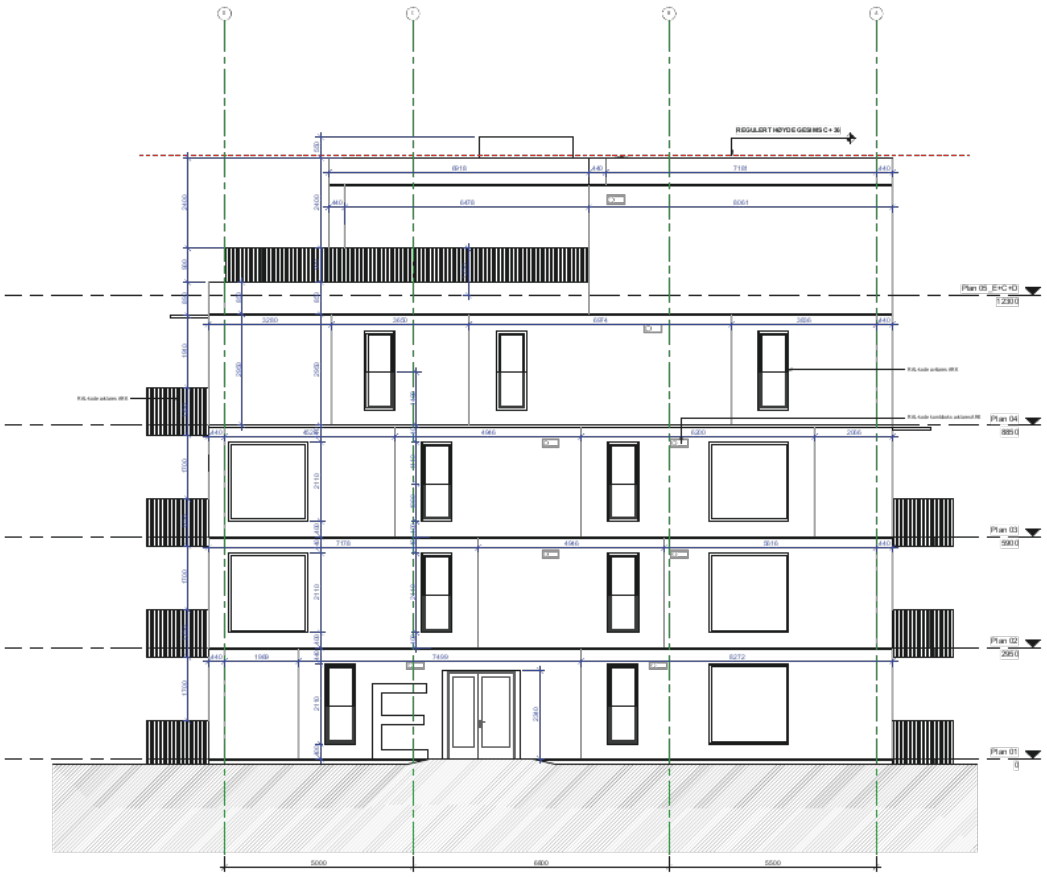
Magnus den Godes gt. 22

Arbeidstegning

T1824 | 05.01.2017 1 : 50 | PG

Fasade Nord, Bygg E

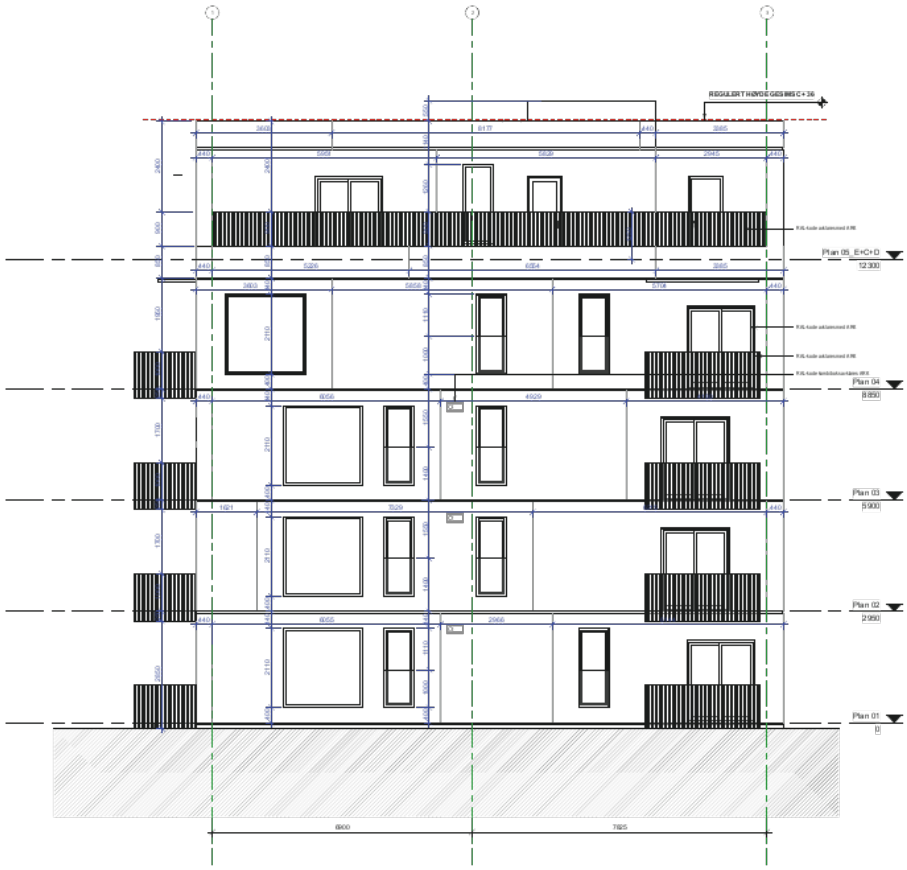
A-40-E-01



Fasade Øst, BYGG E
1 : 50

Magnus den Godes gt. 22
Arbeidstegning
T1624 05.01.2018 1 : 50
Fasade Øst, Bygg E
A-40-E-02

77



Fasade Sør, BYGG E
1 : 50

Magnus den Godes gt. 22
Arbeidstegning
T1624 05.01.2017 1 : 50
Fasade Sør, Bygg E
A-40-E-03



Fasade Vest, BYGG E
1 : 50

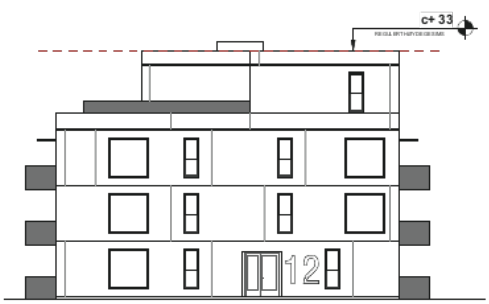


Fasade vest, Bygg A
1 : 200



Fasade nord, Bygg A
1 : 200

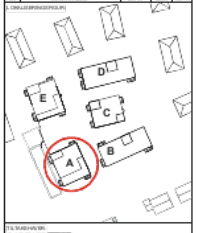




Fasade øst, Bygg A
1 : 200



Fasade sør, Bygg A
1 : 200



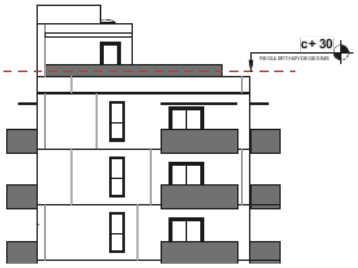
GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

T1624 | 07.05.2018 | PG

Fasader, bygg A

A-40-A-05

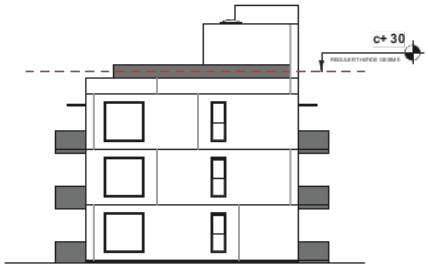


Fasade vest, Bygg B
1 : 200



Fasade nord, Bygg B
1 : 200

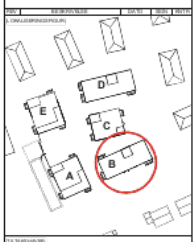




Fasade øst, Bygg B
1 : 200



Fasade sør, Bygg B
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

T1624

AM

T1624 05.05.2018 PG

Fasader, bygg B

A-40-B-05



Fasade vest, Bygg C
1 : 200

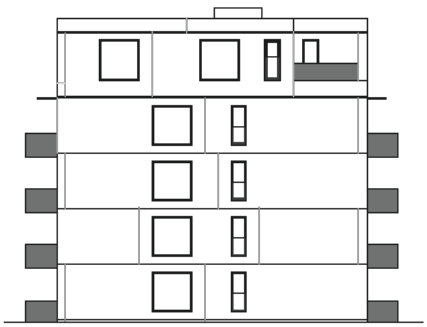


Fasade nord, Bygg C
1 : 200

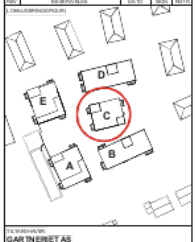




Fasade øst, Bygg C
1 : 200



Fasade sør, Bygg C
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

T1624

AM

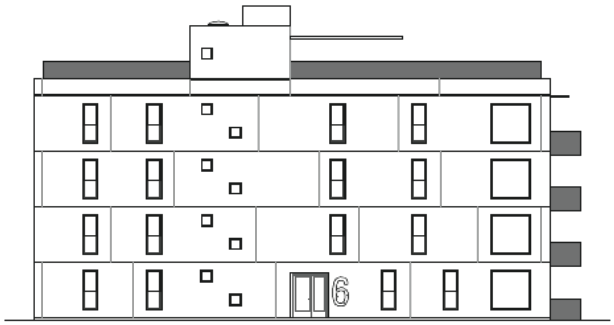
T1624 07.05.2018 PG

Fasader, bygg C

A-40-C-05

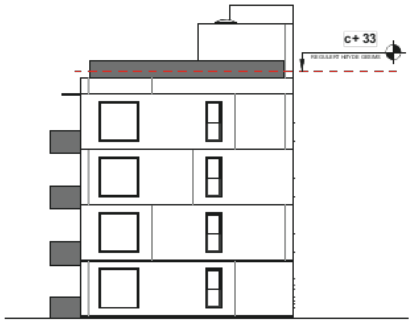


Fasade vest, Bygg D
1 : 200



Fasade nord, Bygg D
1 : 200

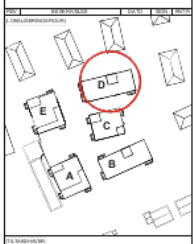




Fasade øst, Bygg D
1 : 200



Fasade sør, Bygg D
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

T1624 | AM
T1624 | 07.05.2018 | PG

Fasader, bygg D

A-40-D-05

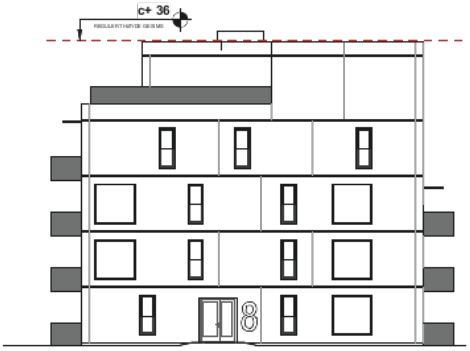


Fasade Vest, Bygg E
1 : 200



Fasade nord, Bygg E
1 : 200

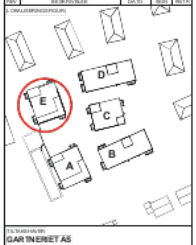




Fasade Øst, Bygg E
1 : 200



Fasade Sør, Bygg E
1 : 200



GARTNERIET AS
Prinsens gate 32, 7011 TRONDHEIM

Magnus den Godes gt. 22

T1624 | AM
T1624 | 07.05.2018 | PG

Fasader, bygg E

A-40-E-05

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TAG ARKITEKTER AS

Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Beatriz Lama Lopez	BYGG-17/85212 oppgis ved alle henvendelser	Gunhild Aadahl	09.10.2019

Tellefsens gate 6, 8, 10, 12 og 14 (Magnus den Godes gate 22), ferdigattest for 5 boligblokker med tilhørende infrastruktur

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	404/418/0/0
Bygningsnummer:	300658485, 300658477, 300658468, 300658464, 300658462, 300658498
Ansvarlig søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	GARTNERIET AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GARTNERIET AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 04.10.2019.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Byggesakskontoret forutsetter at de aktuelle rekkefølgekrav i r20150020 er oppfylte.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak dokumentnummer:
- BYGG-17/85212-5 rammetillatelse
- BYGG-17/85212-11 igangsettingstillatelse # 1
- BYGG-17/85212-17 godkjent endring av gitt tillatelse
- BYGG-17/85212-20 igangsettingstillatelse # 2

Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i vedtak datert 20.06.2019.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-17/85212

Dato
09.10.2019

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere 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 Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere 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 dere om retten til å kreve slik dekning.

Budsjett 2026

Sameiet Magnus Den Gode
Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr oktober 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	1 790 589	1 789 688	1 489 800	1 686 619
Leieinntekter	82 000	82 000	68 330	76 032
Fjernvarme	418 699	460 000	382 949	352 559
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	233 900	193 500	161 019	186 534
Sum inntekter	**2 525 188**	**2 525 188**	**2 102 099**	**2 301 744**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	87 538	87 538	58 191	0
Revisjonshonorar	15 200	14 000	14 170	13 000
Forretningsførerhonorar	143 000	136 200	133 126	129 248
Andre honorarer og kontingenter	71 400	65 250	67 950	65 635
Kommunale avgifter og renovasjon	12 300	12 300	5 764	2 954
Administrasjons- og møteutgifter	11 000	11 000	5 974	9 883
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	250 000	250 000	213 679	237 480
Vakthold/ alarm/ internkontroll	85 400	85 400	119 147	73 834
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	325 400	297 000	313 731	285 105
Renhold/ matteservice	157 900	158 000	123 334	151 473
Vedlikehold/ drift	114 700	114 700	392 625	98 929
Snørydding, strøing	20 000	20 000	0	9 375
Energikostnader	185 000	185 000	93 060	160 068
Fjernvarme	454 699	496 000	175 977	352 559
Fellesavtale TV og bredbånd	233 900	193 500	201 839	184 313
Forsikring	204 300	191 300	161 048	184 462
Avsetning framtidig vedlikehold	200 000	200 000	133 333	219 654
Gebyr og bankomkostninger	8 000	8 000	8 105	10 659
Sum driftskostnader	**2 579 737**	**2 525 188**	**2 221 053**	**2 188 629**
Driftsresultat	**-54 549**	**0**	**-118 955**	**113 115**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	54 549	0	17 655	66 309
Finansresultat	**54 549**	**0**	**17 655**	**66 309**
Resultat	**0**	**0**	**-101 300**	**179 424**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	179 424
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**179 424**

BankID Signing
Sigbjørn Hammer
2025-03-28

BankID Signing
Jo Askelund
2025-03-28

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Magnus den Gode

Tid: **27.03.2025 kl 1800. Det er også mulig å være med i møtet på Teams. Lenke til møtet sendes ut fra styret senest dagen før**
Sted: **Maxis, Abels gate 5, 2. etasje**

Til behandling foreligger:
Sak:

1. Konstituering

Det møtte 13 seksjonseiere, 0 ved fullmakt, totalt 13 stemmeberettigede til stede.
Som møteleder ble valgt: Jo Askelund
Som referent ble valgt: Hilde Katrine Thorseth (Kjeldsberg)
Til å signere protokollen ble valgt: Sigbjørn Hammer

Innkallingen og dagsorden ble godkjent. Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Gjennomgått og tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Årsregnskapet ble godkjent.
Årsresultatet er på kr 179.424,- Resultatet legges til egenkapitalen.
Styrevedtatt budsjett ble tatt til orientering.
Revisjonsberetning ble tatt til etterretning.

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden

Årsmøtet vedtar at styrehonorar for perioden 2024-2025 utgjør kr 60 000,- og kan utbetales.

5. Forslag til endring av vedtekter

5.1 Vedtektsendring, årsberetning

Forslag til vedtak: Punktet *Styrets årsberetning* fjernes fra §8 og §9 .
Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Stemmetall 13/0.

5.2 Vedtektsendring, budsjett

Forslag til vedtak: Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold, fjernes fra vedtektenes §9.
Vedtak: Forslaget ble vedtatt. Stemmetall 13/0.

6. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgkomiteens innstilling	Valgt
Styreleder for 2 år	Jo Askelund	1 år igjen		Jo Askelund
Styremedlem for 2 år	Hans August Kårvik	1 år igjen		Hans August Kårvik*
Styremedlem for 2 år	Magnar Hole	1 år igjen		Magnar Hole
Styremedlem for 2 år	Berit Marie Aune	På valg	Cajsa Ryrfors Wien	Cajsa Ryrfors Wien
Styremedlem for 2 år	Bjarne Foss	På valg	Bjarne Foss	Bjarne Foss
Varamedlem for 1 år	Cajsa Ryrfors Wien	På valg	Oda Stenerud	Oda Stenerud
Varamedlem for 1 år	Arnulf Snekvik	På valg	Arnulf Snekvik	Arnulf Snekvik
Varamedlem for 1 år			Anne Grønli	Anne Grønli
Valgkomité for 2 år	Hanne Ellekjær	1 år igjen		
Valgkomité for 1 år	Wilma van der Veen	På valg		Berit Marie Aune

*Hans August Kårvik fratrer i løpet av året, styret avgjør hvem av varemedlemmene som da overtar som styremedlem.

_____ _____
Møteleders underskrift Eiers underskrift

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MAGNUS DEN GODE

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt: 20.06.2019
Sist endret: 31.03.2025

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Magnus Den Gode.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 404, bnr. 418 i Trondheim kommune.
Sameiet omfatter fem bygg benevnt som A, B, C, D og E.

Eiendommens adresse er: Tellefsens gate 6, 8, 10, 12 og 14.

Sameiet er iht. søknad om seksjonering oppdelt i 69 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA fra tegning.
Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.
Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

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

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst vedtak om seksjonering.

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

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respekteres av samtlige.

§ 2 PARKERING OG BODER

Parkeringsplanet inneholder 36 parkeringsplasser, hvorav 2 er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

Parkeringsplasser og boder er seksjonert som fellesareal.

Enkelte seksjonseiere har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass.

Som vedlegg til disse vedtekter følger en bruksrettsplan over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplanen) uten vedtak fra årsmøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen eller plasseringen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte seksjonseiere har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av parkeringskjelleren må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruk av høytrykksspyler er ikke tillatt i fellesarealer innomhus.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve tyngre verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre seksjonseiere eller beboere i sameiet.

Den midlertidige bruksretten kan selges til andre seksjonseier i sameiet. Utleie og salg av p-plass skal varsles til styret.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumentere behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.
Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eier eller disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette.
Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos forretningsfører. Den enkelt seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 SÆRLIGE AVTALER

Innkjøringen til parkeringsplanet ligger på egen eiendom, gnr. 404, bnr. 613 og er etablert som et realsameie.
Eiendommene Sameiet Magnus Den Gode, gnr. 404, bnr. 418 og Gartneriet Barnehage, gnr. 404, bnr. 612, er seksjonseiere i dette realsameiet.
Det er tinglyst en erklæring som gir eierne i realsameiet stedsvarig og vederlagsfri adkomstrett via kjørerampen frem til sine parkeringsplan.
Fremtidig vedlikehold av kjørerampe/adkomstareal besørges og bekostes med en halvpart på hver av eierne. Erklæringen er tinglyst på eiendommen gnr. 404, bnr. 613.

§ 5 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 6 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 RÅDERETT

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

Seksjonen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates

bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 8 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

§ 9 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10 STEMMERETTSREGLER

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 12 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 13 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil tre varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Årsmøte kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 14 STYREARBEIDET

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 15 OM STYREMØTET

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

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

§ 17 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§ 18 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 20 FORSIKRING

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

§ 21 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet

- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

§ 22 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

§ 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysing av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av kostnader.

Styret beslutter om det skal inngås avtale for avregning av fjernvarme jfr. faktisk forbruk ved avlesning av undermålere. Avregningskostnaden tillegges de seksjoner det gjøres avregning for med lik andel av kostnaden.

Fjernvarme i fellesarealer fordeles etter en faktor fastsatt av styret. Andel fjernvarme som går mot parkeringsareal fordeles mellom de seksjonseiere som iht. §2 disponerer plass og da etter antall parkeringsplasser, dersom det lar seg gjøre å skille ut dette forbruket (avlesningsmulighet undermålere).

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

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

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

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

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

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

§ 25 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 til anvendelse.

Vedlegg 1 – Bruksrettplan boder og p-plasser



Vedlegg 2 – Fordeling boder og p-plasser

Sameiet Magnus den Gode
Fordeling p-plass og bod på fellesareal

Seksjon	Antall p-plasser	P-plass nr	P-plass nr	Antall boder	Bod nr	Bod nr
1				2	1	1
2				2	2	2
3				1	3	
4				2	4	4
5				2	5	5
6				2	6	6
7	1	7		1	7	
8				1	8	
9				2	9	9
10				2	10	10
11	1	11		1	11	
12				1	12	
13	2	13	13	1	13	
14	1	9		1	14	
15				2	15	15
16				2	16	16
17	1	17		1	17	
18	1	18HC		1	18	
19				2	19	19
20				2	20	20
21	1	21		1	21	
22	1	22		1	22	
23				2	23	23
24				2	24	24
25	1	25		1	25	
26	1	26		1	26	
27				2	27	27
28				2	28	28
29				2	29	29
30	1	30		1	30	
31				2	31	31
32				2	32	32
33	1	33		1	33	
34				2	34	34
35				2	35	35
36	1	36		1	36	
37				2	37	37
38	2	38	38	1	38	
39	1	39		1	39	
40				2	40	40
41				1	41	
42				1	42	
43	1	43		1	43	
44				2	44	44
45	1	45		1	45	
46	1	51		1	46	
47	1	47		1	47	
48				2	48	48
49	1	49		1	49	
50	1	50		1	50	
51	1	46HC		1	51	
52	1	52		2	52	52
53	1	53		1	53	
54	1	54		1	54	
55				2	55	55
56	1	56		1	56	
57				2	57	57
58				2	58	58
59				1	59	
60	1	60		1	60	
61				2	61	61
62				2	62	62
63				1	63	
64	1	64		1	64	
65				2	65	65
66				2	66	66
67	2	67	67	1	67	
68	2	68	68	1	68	
69	2	69	69	1	69	

Vedlegg 3 – Instruks heisdør

Instruks for tilkomst øverste heisdør Tellefsens gate 8, 10, 12

Det etableres en nøkkelboks i tavlerommet i kjelleren i Tellefsens gate 10 med nøkler til seksjonsnummer 13, 38 og 69 for tilkomst til øverste heisdør for evakuering av personer inne i heisene, tilkomst for servicepersonell etc i disse leilighetene.
Sett innenfra teknisk rom, er nøkkelboks plassert til høyre for dør.
En vekter eller annen bemyndig person har da mulighet til å låse seg inn i teknisk rom for å hente nøkkel til riktig heissjakt.

Dette dokumentet vil være vedlegg til sameiets vedtekter og legges også inn i FDV for leilighetene med seksjonsnummer 13, 38 og 69 og det vil også bli lagt i apparatskapet til de tre heisene denne instruksen gjelder for.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MAGNUS DEN GODE

Vedtatt: 20.06.2019
Sist endret: 17.04.2024

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

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

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

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

Det er installert kameraovervåkning på sameiets eiendom med formål i å forhindre innbrudd, tyveri og hærverk. Kameraovervåkningen driftes av vaktselskap.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
På grunn av brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på alle terrasser og balkonger forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Inngangspartier skal holdes røykfrie.

Dersom man ønsker å benytte takterrassen til et arrangement med flere enn 15 personer, skal det meldes med en kontaktperson til styret innen 3 dager i forkant av arrangementet.

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

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

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Dersom det ikke overholdes ro innenfor de angitte tidspunkt, må vedkommende som skaper uro/bråk kontaktes. Om uroen/bråket vedvarer kan vaktselskapet kontaktes for å avslutte uroen/bråket. Styret kontaktes for å tilkalle vektere.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

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

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

kjeldsberg

Til seksjonseiere i Sameiet Magnus den Gode

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Magnus den Gode

Tid: **27.03.2025 kl 1800. Det er også mulig å være med i møtet på Teams. Lenke til møtet sendes ut fra styret senest dagen før**
Sted: **Maxis, Abels gate 5, 2. etasje**

Til behandling foreligger:

Sak:

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

2. Styrets årsmelding
Følger vedlagt

3. Årsregnskap 2024
Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Orientering om budsjett for inneværende år
Årsregnskap med revisjonsberetning og budsjett følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar
Det er avsatt kr 60 000,- til styrehonorar for perioden 2024-2025

5. Innkomne saker
5.1 Vedtektsendring, årsberetning
Små selskaper trenger ikke lenger å avgi årsberetning etter regnskapsloven. Det foreslås derfor en endring i vedtektenes §8 «....styrets årsberetning,....» strykes og §9 , ved at punkt "Årsberetning fra styret" strykes.

Forslag til vedtak: Punktet *Styrets årsberetning* fjernes fra §8 og §9 .

5.2 Vedtektsendring, budsjett

I forbindelse med styrets vedtak av budsjett på høsten, og at budsjett allerede er distribuert til alle eiere da det faktureres iht. nytt budsjett fra og med 01.01. Er det derfor ingen hensikt å orientere om budsjettet i årsmøtet. Budsjettet ligger uansett alltid med i regnskapet ved utsendelse av innkalling.

Forslag til vedtak: Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold, fjernes fra vedtektenes §9.

6. Valg

Verv	Navn	Periode	Valgkomiteens innstilling
Styreleder for 2 år	Jo Askelund	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Hans August Kårvik	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Magnar Hole	1 år igjen	
Styremedlem for 2 år	Berit Marie Aune	På valg	Cajsa Ryrfors Wien
Styremedlem for 2 år	Bjarne Foss	På valg	Bjarne Foss
Varamedlem for 1 år	Cajsa Ryrfors Wien	På valg	Oda Stenerud
Varamedlem for 1 år	Arnulf Snekvik	På valg	Arnulf Snekvik
Varamedlem for 1 år			Anne Grønli
Valgkomité for 2 år	Hanne Ellekjær	1 år igjen	
Valgkomité for 1 år	Wilma van der Veen	På valg	

Valgkomiteens innstilling finnes vedlagt innkallingen.

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

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

kjeldsberg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

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

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Magnus den Gode

FULLMAKT

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

Fullmakten leveres møteleder før oppstart av møtet.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER:

Navn eier: _____

Fødselsdato: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

Gir herved fullmakt til:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Til å møte og stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte for
Sameiet Magnus den Gode

_____ _____

Sted/Dato Eiers underskrift

Årsberetning for 2024
Sameiet Magnus Den Gode
Org.nr. 923 172 726

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 404, bnr. 418 i Trondheim kommune.
Sameiet omfatter fem bygg benevnt som A, B, C, D og E.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes interesser i bygget, samt å administrere oppgaver i fellesareal. Sameiet ble stiftet 15.03.2019.

Styre
Styret har i perioden bestått av

Leder:	Jo Askelund
Styremedlem:	Berit Marie Aune Bjarne Foss Hans August Amundsen Kårvik Magnar Hole
Varamedlemmer:	Cajsa Wien Arnulf Snekvik

Andre

Forretningsfører:	Kjeldsberg boligforvaltning
Revisor:	Deloitte as
Forsikring	Gjensidige orgnr 88731703

Styremøter
Antall styremøter: 8

Ansatte
Sameiet har ingen ansatte.

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

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

Saker styret har arbeidet med i 2024

1. Avslutning av 5-års garantibehandlingen i mai 2024
2. Dugnad på uteareal og felles terrasser
3. Fjernvarme regulering
4. Kostnadsnivået, prisstigning, fremtidig vedlikehold
5. Forefallende vedlikehold, innbruddssikring
6. Organisering, HMS

Fortsatt drift
Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Prisstigningen det siste året gir noen utfordringer som styret fortsetter å jobbe med. Dette sett spesielt i lys av at kostnadsnivået kan bli økt etter at 5-årsgarantien på sameiets fellesanliggender (også for den enkelte eier) går ut i mai 2024.

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

Forslag til anvendelse av årets resultat:
Resultatet foreslås tillagt egenkapitalen Trondheim, den 09.03.22 Styret i Sameiet Magnus den Gode

Trondheim, den 27.03.25
Styret i Sameiet Magnus den Gode

BankID Signing
Bjarne Foss
2025-03-05

BankID Signing
Magnar Hole
2025-03-05

BankID Signing
Hans August Amundsen Kårvik
2025-03-05

BankID Signing
Jo Askelund
2025-03-05

BankID Signing
Berit Marie Aune
2025-03-06

Sameiet Magnus Den Gode
2024

kjeldsberg
BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Magnus Den Gode
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Diverse driftsinntekter		0	6 031	0	0
Felleskostnader		1 686 619	1 594 980	1 692 904	1 789 688
Leieinntekter		76 032	66 096	76 000	82 000
Fjernvarme	2	352 559	445 880	479 000	460 000
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		186 534	172 224	186 000	193 500
Sum inntekter		**2 301 744**	**2 285 211**	**2 433 904**	**2 525 188**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	0	61 614	76 004	87 538
Revisjonshonorar	3	13 000	12 350	12 800	14 000
Forretningsførerhonorar		129 248	124 999	132 300	136 200
Andre honorarer og kontingenter		65 635	57 704	61 100	65 250
Kommunale avgifter og renovasjon		2 954	8 525	11 500	12 300
Administrasjons- og møteutgifter		9 883	6 967	8 500	11 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	237 480	226 739	207 700	250 000
Vakthold/ alarm/ internkontroll	5	73 834	88 564	82 800	85 400
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		285 105	274 917	312 800	297 000
Renhold/ matteservice		151 473	129 002	124 000	158 000
Vedlikehold/ drift	6	98 929	92 204	114 400	114 700
Snørydding, strøing		9 375	2 724	0	20 000
Energikostnader		160 068	154 480	162 000	185 000
Fjernvarme	2	352 559	445 880	515 000	496 000
Fellesavtale TV og bredbånd		184 313	177 142	186 000	193 500
Forsikring		184 462	179 086	219 000	191 300
Avsetning framtidig vedlikehold	7, 8	219 654	212 349	200 000	200 000
Gebyr og bankomkostninger		10 659	10 408	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**2 188 629**	**2 265 656**	**2 433 904**	**2 525 188**
Driftsresultat		**113 115**	**19 555**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		66 309	48 659	0	0
Finansresultat		**66 309**	**48 659**	**0**	**0**
Resultat		**179 424**	**68 214**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	9	179 424	68 214	0	0
Sum overføringer		**179 424**	**68 214**	**0**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Magnus Den Gode
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		277 283	367 576
Sum fordringer		**277 283**	**367 576**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7, 8	1 956 081	1 544 620
Sum omløpsmidler	**10**	**2 233 364**	**1 912 196**
Sum eiendeler		**2 233 364**	**1 912 196**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 044 596	865 172
Sum opptjent egenkapital		**1 044 596**	**865 172**
Sum egenkapital		**1 044 596**	**865 172**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	7, 8	854 088	634 434
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**854 088**	**634 434**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 843	183 120
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 649	10 234
Skyldige offentlige avgifter		0	36 260
Annen kortsiktig gjeld	2	204 187	182 976
Sum kortsiktig gjeld	**10**	**334 679**	**412 590**
Sum gjeld		**1 188 768**	**1 047 024**
Sum egenkapital og gjeld		**2 233 364**	**1 912 196**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Magnus Den Gode

Jo Askelund Styrets leder	Berit Marie Aune Styremedlem	Bjarne Foss Styremedlem
Magnar Hole Styremedlem	Hans August Amundsen Kårvik Styremedlem	

Sameiet Magnus Den Gode
Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

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

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 2 Avsetning for avregning fjernvarme 2024

Kostnader fjernvarme 2024	479 265
Akonto fakturert fjernvarme 2024	352 559
Sum kortsiktig gjeld til beboerne	**126 706**

Avregning vil bli gjort i 2025.

For å unngå at avregningen påvirker resultatet i regnskapsåret er forventet avregning avsatt, og vises her som (kortsiktig) gjeld til beboerne. Fjernvarmeinntektene blir da på nivå med kostnadene i stedet for det vedtatte budsjettet.

Note 3 Antall ansatte, godtgjørelser

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0

Ytelser til ledende personer

	Styrehonorar	Pensjons-kostnader	Andre godtgj.
Styret	60 000	-	-

Lønnskostnad	**2024**	**2023**
Lønn	60 000	53 154
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Tbf avsetn. tidl. år og avsetn. inneværende år	-68 460	
Sum	**0**	**61 614**

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

Revisor

Godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskapet utgjør kr	**13 000**

Note 4 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg

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

Serviceavtale ventilasjon	21 558
Års service teknisk rom	12 474
Sprinklerkontroll	12 473
Årskontroll elektro	9 000
Årskontroll port parkeringskjeller	4 603
Reparasjon av port og rengjøring parkeringskjeller	5 772
Heisservice	103 530
Heisreparasjoner 2024	68 070
Sum	**237 480**

Note 5 Vakthold/ alarm/ internkontroll

Det har i løpet av året påløpt kostander til vakthold og alarm på sameiets eiendom.
Disse kostnadene omfatter blant annet:

Årskontroll brann, nødlys og røykluker	17 313
Kontroll av brannslukkere	1 385
Alarmovervåkning og alarmabonnement	9 067
Nøkkeloppbevaring	4 829
Kameraovervåkning	38 496
Endring av alarm etter installasjon av el-team	2 744
Sum	**73 834**

Note 6 Vedlikehold/drift

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

Service ståldører	5 000
Pullert og stikk	4 476
Diverse småreparasjoner, utstyr og driftsmateriell	5 865
Nødvendige utbedringer etter internkontroll el-anlegg	54 884
Sikring av ytterdører	19 312
Beplantning	3 091
Skadedyrkontroll	6 301
Sum	**98 929**

Note 7 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	634 434	422 085
Årets avsetning til vedlikehold	219 654	212 349
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**854 088**	**634 434**

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

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 854 088.

Note 9 Egenkapital

EK 1.1	865 172
Årets resultat	179 424
EK 31.12	**1 044 596**

Note 10 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 499 606
Årets resultat	179 424
Endring vedlikeholdsfond	219 654
Årets endring i disponible midler	399 078
Disponible midler 31.12.	**1 898 685**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Magnus Den Gode

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, 6.mars 2025
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Name
ESTENSTAD, METTE
Date
2025-03-06
Identification
bankID ESTENSTAD, METTE

Valg 2025 Sameiet Magnus den Gode gate, valgkomiteens innstilling:
Varamedlemmer velges for 1 år iht vedtektene. Valgkomite velges for 2 år.

		Valgkomiteens innstilling 2025	
Jo Askelund Styreleder	2024-2026 Ikke på valg	Jo Askelund Styreleder	2024-2026
Magnar Hole Styremedlem	2024-2026 Ikke på valg	Magnar Hole Styremedlem	2024-2026
Hans Aukrust Kårvik Styremedlem	2024-2026 Ikke på valg	Hans Aukrust Kårvik Styremedlem	2024-2026
Berit Aune Styremedlem	**2023-2025**	**Cajsa Ryrfors Wien Styremedlem**	**2025-2027**
Bjarne Foss Styremedlem	**2023-2025**	**Bjarne Foss Styremedlem**	**2025-2027**
Arnulf Snekvik Varamedlem	**2024-2025**	**Arnulf Snekvik Varamedlem**	**2025-2026**
Cajsa Ryrfors Wien Varamedlem	**2024-2025**	**Oda Stenerud Varamedlem**	**2025-2026**
		Anne Grønli Varamedlem	**2025-2026**

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

INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER: **Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS**
Referanse: 50260090

SAMEIE: **Sameiet Magnus Den Gode**

SEKSJON: **34**

EIER(E): **Fritzson, Isabelle**

LEIL.ADRESSE: Tellefsens gate 10, 7030 TRONDHEIM

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 2 477,32
Beløpet fordeler seg som følger:

Felleskostnader brøk	1 450,50
Fjernvarme	402,82
Internett	282,00
Felleskostnader enhet	342,00

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.

Det er svært viktig at selger **ikke** videreformidler sin faktura til kjøper for betaling. Ny eier vil motta egen faktura med virkning fra og med **1. i måneden etter overtakelse**.
Dersom eierskifte skjer på en annen dato enn den 1., skal inneværende måned gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Selger er ansvarlig for at faktura for inneværende måned blir betalt.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2025:
Andel formue: kr. 29 577 **Andel gjeld: kr. 7 015**

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.
Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

12.03.2026

INFORMASJON SAMEIET:
Sameiet Magnus Den Gode
Org.nr. 923172726
Gnr. 404, bnr. 418 i Trondheim Kommune.

Sameiet består av 69 boligseksjoner fordelt på 4 bygg med p-kjeller under. Eiendommens adresse er: Tellefsens gate 6, 8, 10, 12 og 14. Sameiet ble stiftet ved tinglysing av seksjonering den 15.03.2019. Konstituerende årsmøte ble gjennomført den 20.06.2019. Eid tomt.

Energiavregning:
Felleskostnader inkluderer a-konto fjernvarme. Det er budsjettert med at det skal foretas avregning av fjernvarme, men dette er pt. ikke gjennomført. Forbruk av fjernvarme brøkfordeles etter forbruk. Konferer styret ved spørsmål.

Fellesgjeld:
Sameiet har ikke felles lån

Forsikring:
Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige, forsikringsnummer 88731703.

Diverse:
Noen seksjoner har enerett til bruk av p-plass i p-kjeller. Hvilke seksjoner dette gjelder fremkommer av budsjett og vedtekter. Noen av p-plassene har tilrettelagt infrastruktur for tilkobling av strøm for lading av bil. Ladepunkt påkostes av den enkelte, og ved etablering av ladepunkt vil felleskostnader øke med beløp til a-konto strømkostnad for lading av bil. Avregning foretas årlig av styret.

Sameiet har tegnet kollektiv avtale for kabel-TV og internett med Telia. Eventuelle tilleggsbestillinger faktureres eier direkte. Dekoder og modem utplassert av Telia tilhører boligen og skal stå igjen ved salg.

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

Styregodkjenning:
Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelse om styregodkjenning av ny eier.

KONTAKTINFO:
Styrets leder er:
Jo Askelund
Kontaktinformasjon: jahastr8@outlook.com

Forretningsfører er:
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no
Telefon sentralbord: 45859000

12.03.2026

INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av seksjonen utgjør fra 01.01.2026:

Kr 4.338,- inkl. mva for megleropplysninger
Kr 6.725,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.

Sameiets vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi ber om beskjed når seksjonen er solgt med følgende opplysninger:
Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de **ikke** leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskontro er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste sameiene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter i dag. Eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret etter dagens dato vil ikke bli ettersendt.

NB! Informasjonen er gyldig i 6 mnd fra dagens dato 12.03.2026. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Trondheim, 12.03.2026

Med vennlig hilsen
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

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

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50260090 / Oliver Almli Reinås, tlf. 454 06 355
Tellefsens gate 10, 7030 Trondheim.
Gnr. 404, Bnr. 418, Snr. 34, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 50260090
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.04.2026

Oliver Almli Reinås
Eiendomsmegler

454 06 355
oliver.reinas@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no