

ELGESETER

Tellefsens gate 6

Velkommen til
din nye bolig





Marit Skolmli v. Emera Eiendomsmegling
ønsker velkommen til Tellefsens gate 6!



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 5 890 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjøn

OMKOSTNING KJØPER

148 600,-

EIEFORM

Eierseksjøn

TOTALPRIS

6 038 600,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

3 371,- pr. mnd

ETASJE

3

FELLESFORMUE

40 816,-

BYGGEÅR

2019

BRA-I/BRA TOTAL

69/74 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430





Innbydende 3-roms hjørneleilighet m/ sentral beliggenhet | Balkong og felles takterrasse | Parkering | Nært studiesteder

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Tellefsens gate 6!

En moderne og lys 3-roms selveierleilighet fra 2019 med 2
soverom, hjørnebeliggenhet og store vindusflater. Leiligheten har
en romslig stue på 30 kvm, lekkert kjøkken og et delikat badrom.
Boligen ligger i 3. etasje med heis, og både fjernvarme og internett
er inkludert i felleskostnader.

Det medfølger parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller med ladeboks
for elbil, samt ekstern bod. I tillegg har leiligheten balkong og
tilgang til felles takterrasse med flotte solforhold. Her bor man
sentralt på Elgeseter med gangavstand til NTNU, St. Olavs hospital,
Midtbyen og Bakklandet, samt kort vei til kollektivtransport og
dagligvare.

Høydepunkter

- Parkering
- Balkong
- Felles takterrasse
- Fjernvarme
- Oppført 2019







Bygget ble oppført i 2019 og holder med det en moderne og gjennomgående standard.





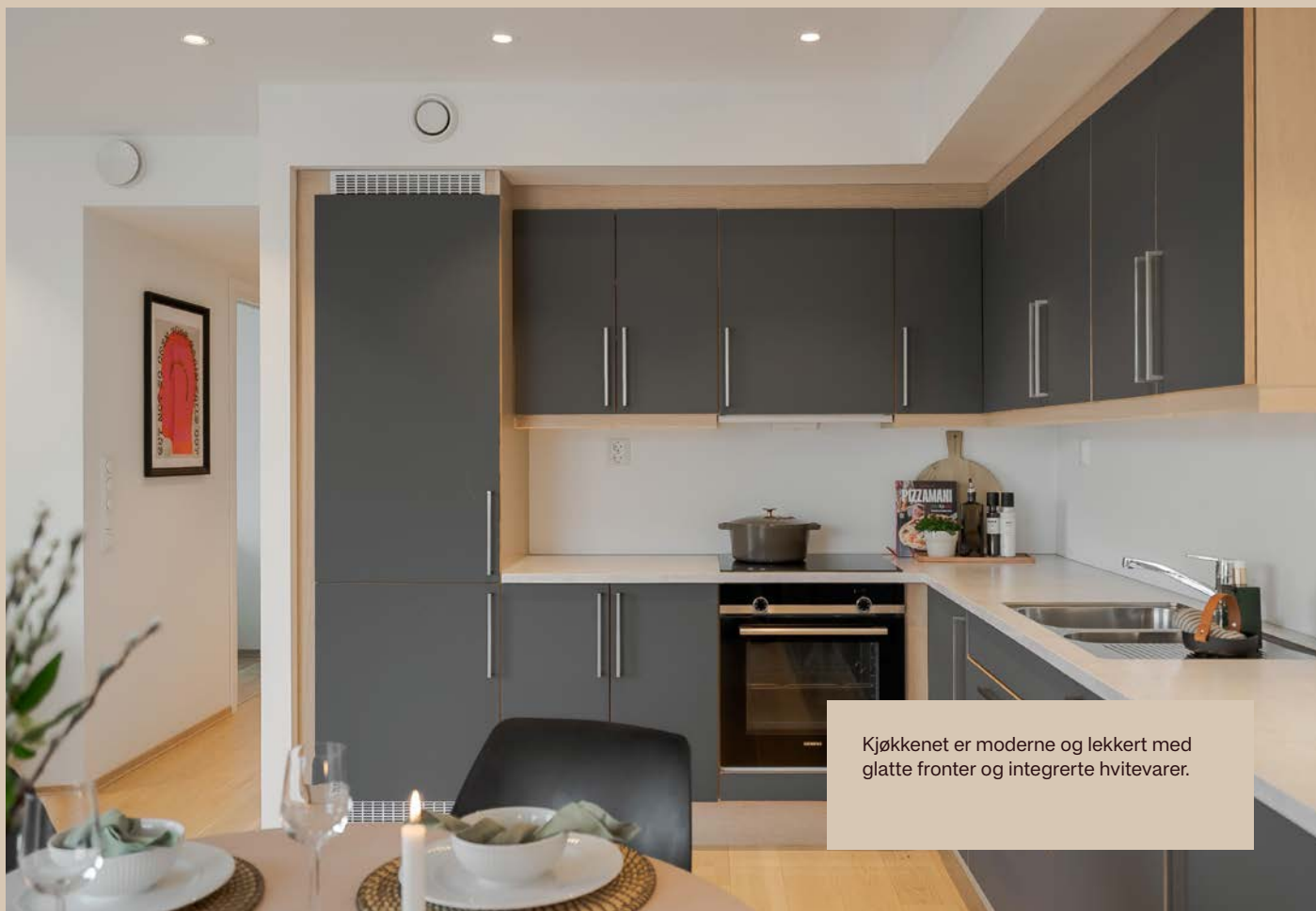


Store vindusflater og hjørnebeliggenhet sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp som skaper en behagelig romfølelse.





Her får man et stort og flott kjøkken i L-form, som gir rikelig med benkeplass og gode arbeidsforhold.

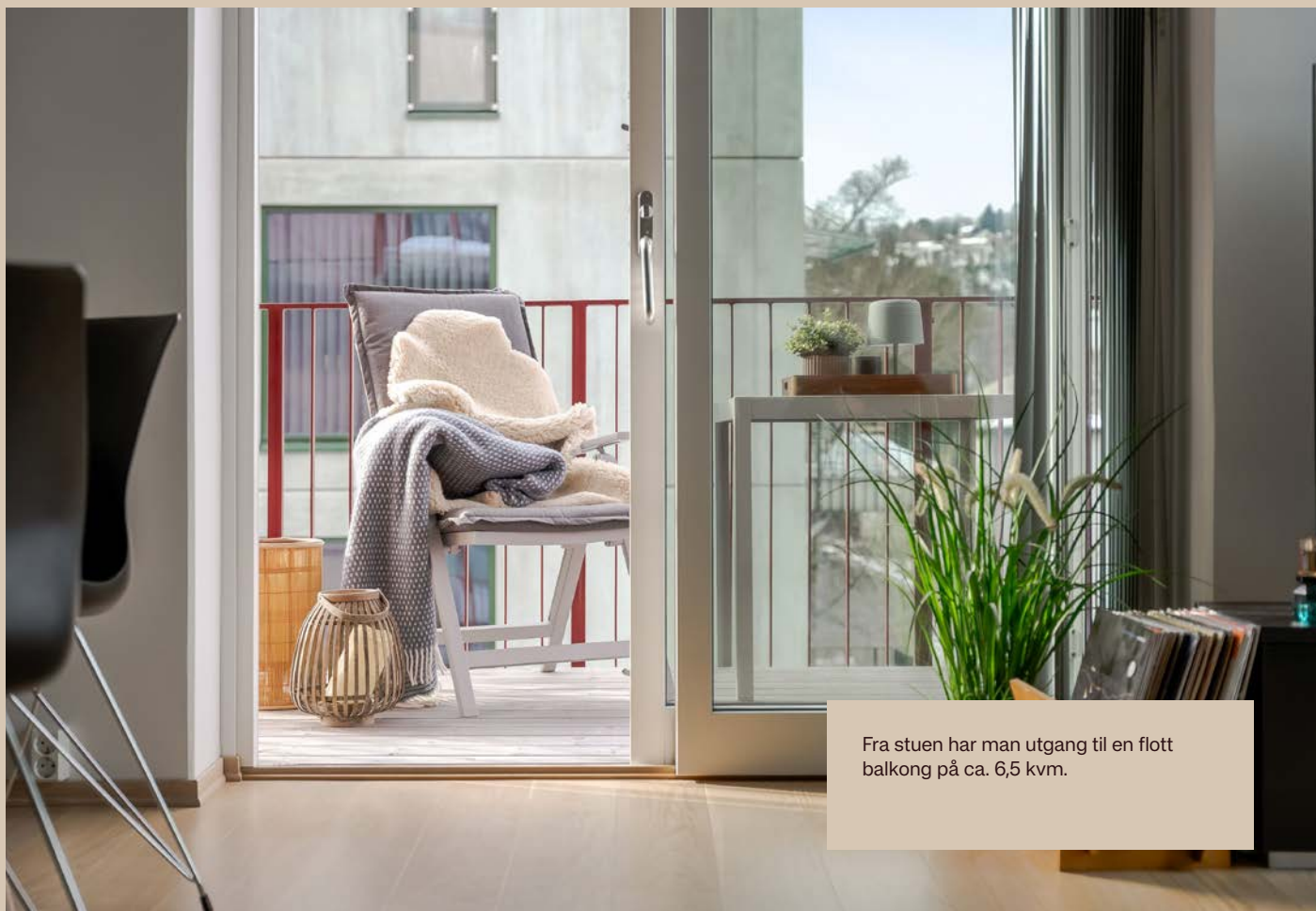


Kjøkkenet er moderne og lekkert med glatte fronter og integrerte hvitevarer.





Stuen måler hele 30 kvm og kan enkelt innredes med både spisegruppe og sofakrok.









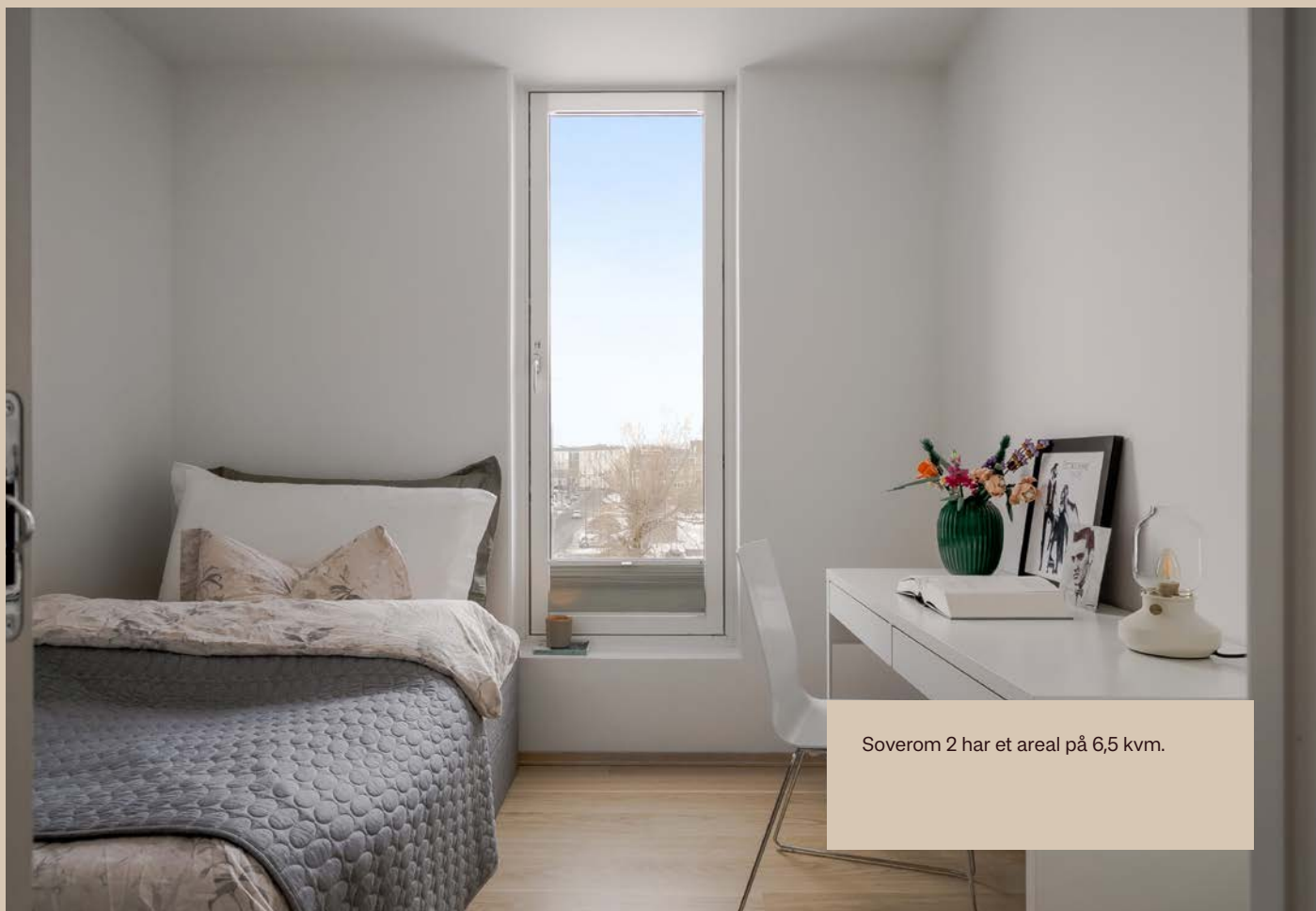




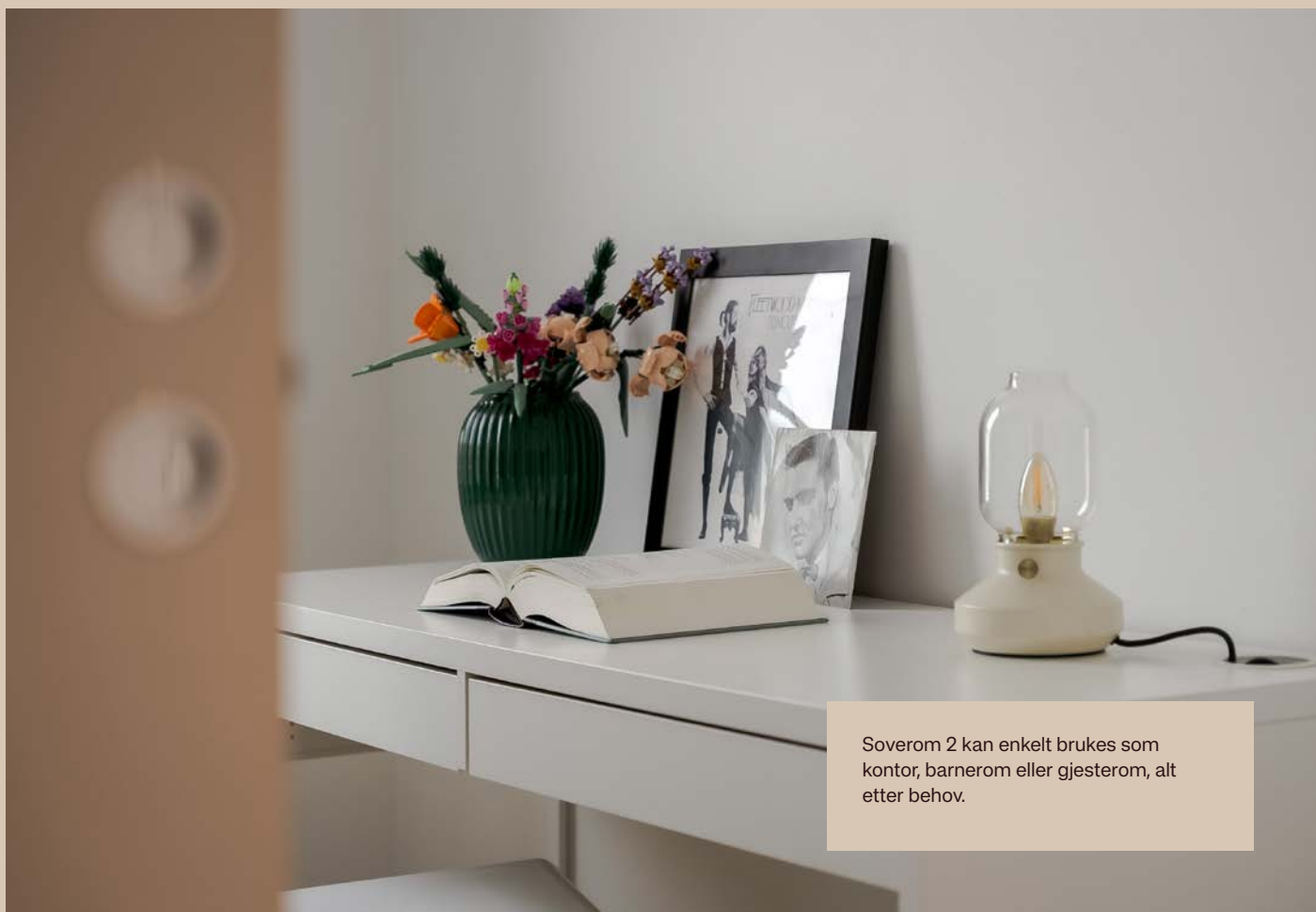
Hovedsoverommet måler 9,5 kvm og har god plass til både dobbeltseng og stor garderobeløsning.



Den store vindusflaten sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.

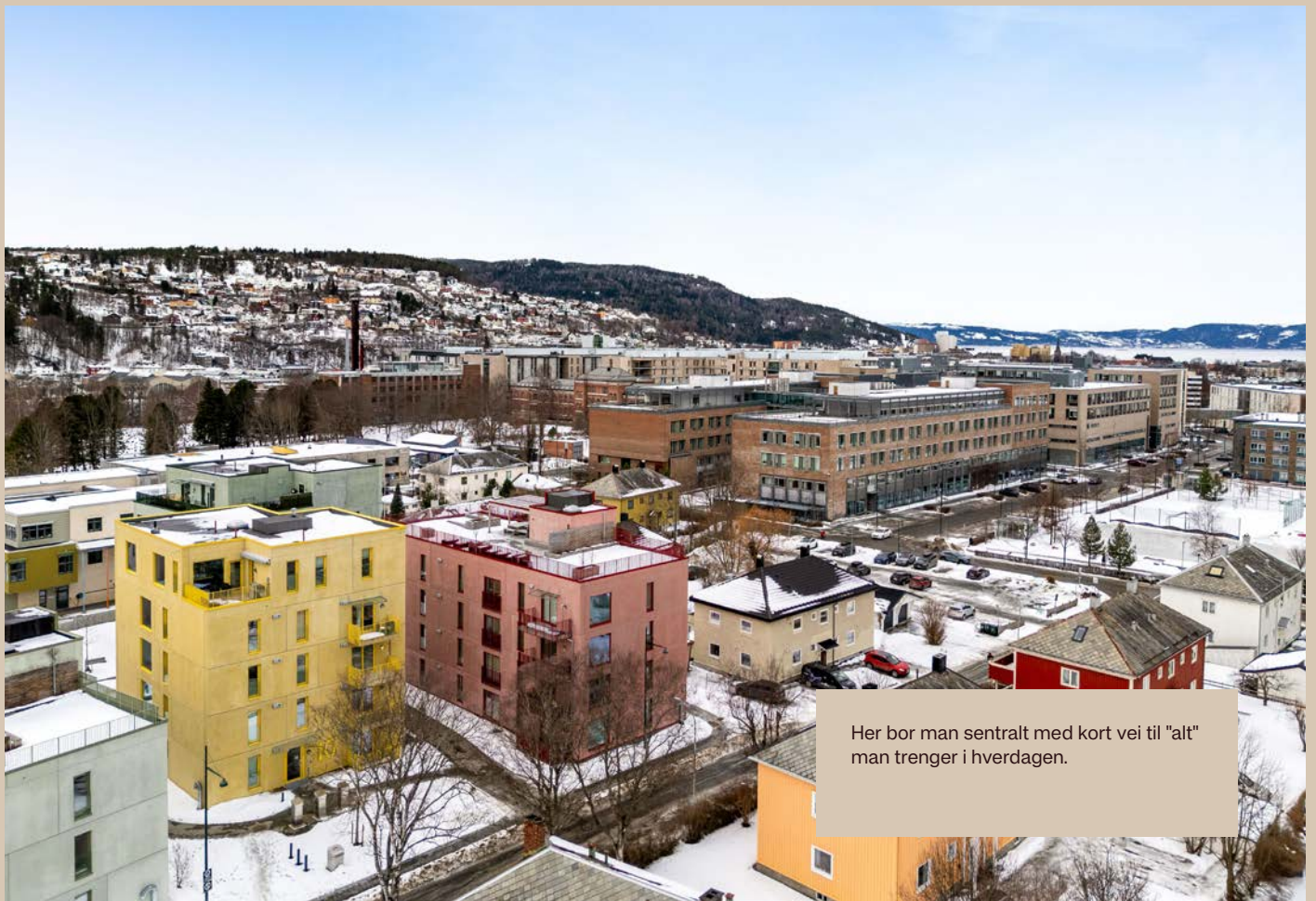


Soverom 2 har et areal på 6,5 kvm.

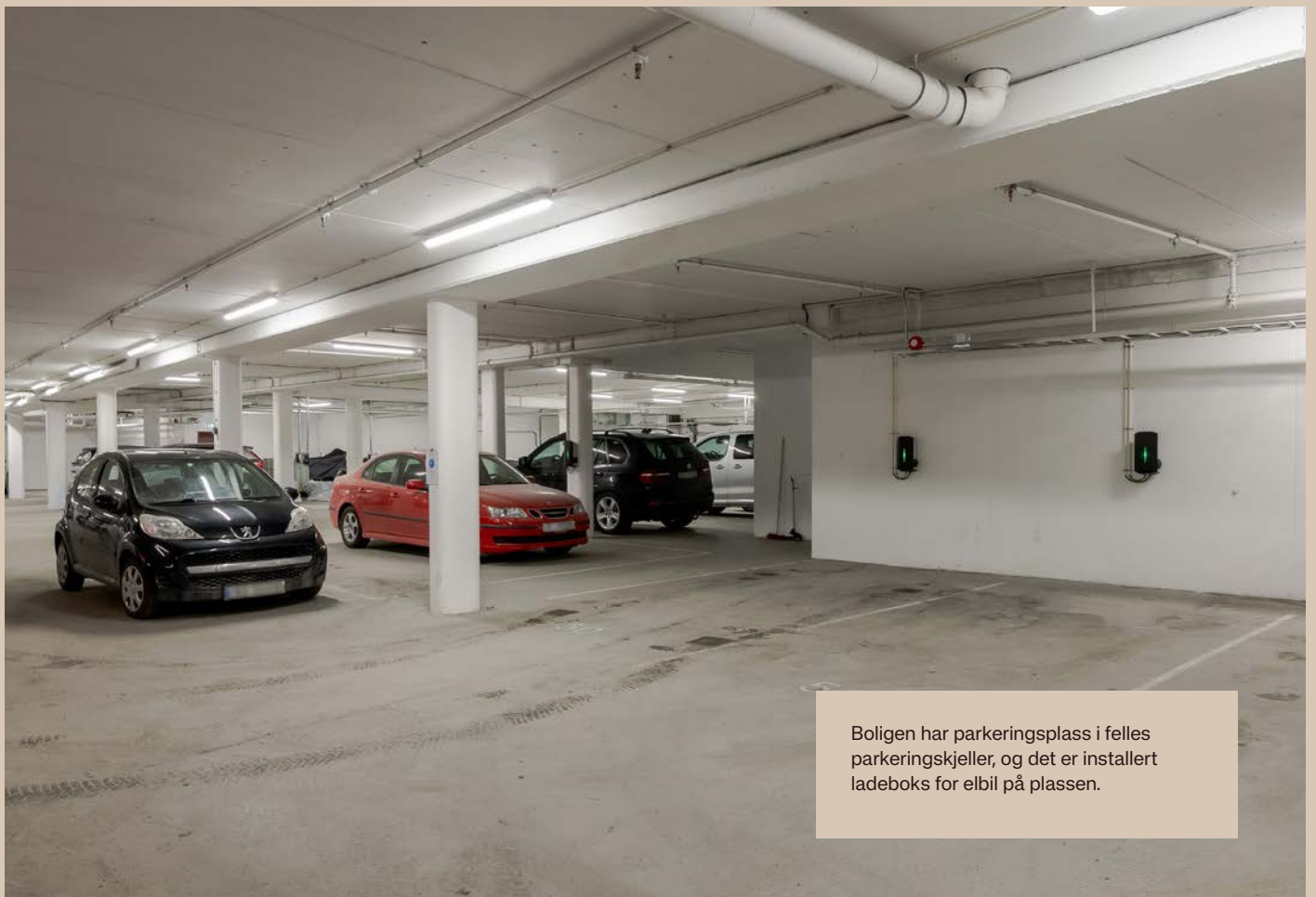


Soverom 2 kan enkelt brukes som kontor, barnerom eller gjesterom, alt etter behov.





Her bor man sentralt med kort vei til "alt" man trenger i hverdagen.



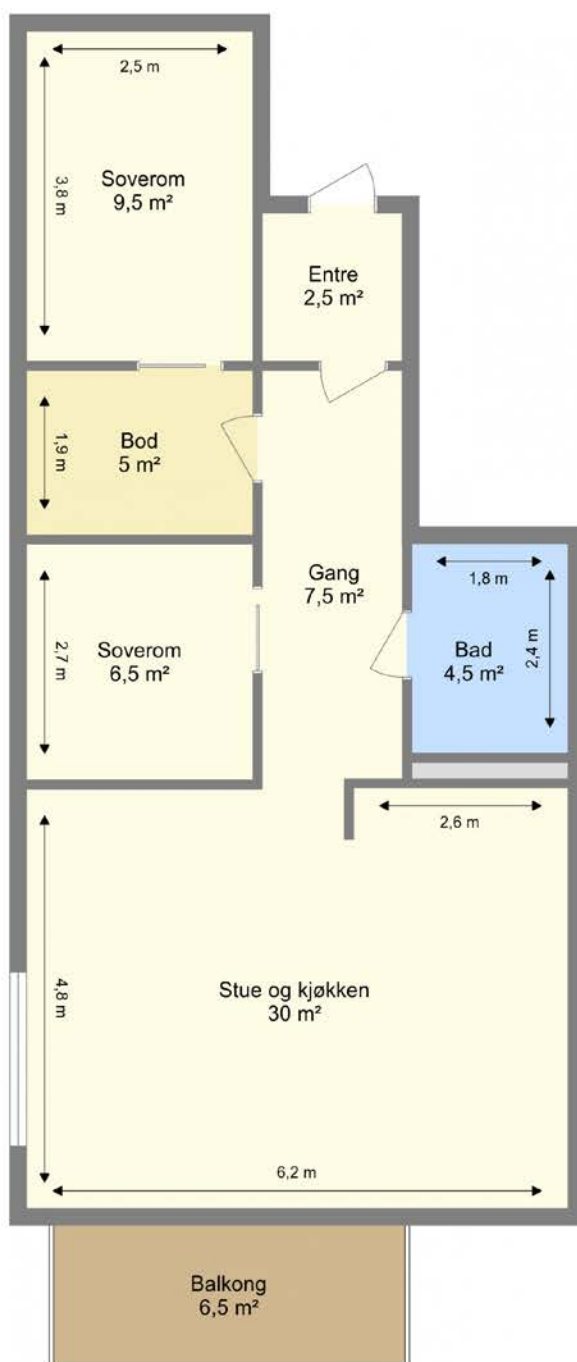
Boligen har parkeringsplass i felles parkeringskjeller, og det er installert ladeboks for elbil på plassen.

Planteegning



Tellefsens gate 6 Snr 50

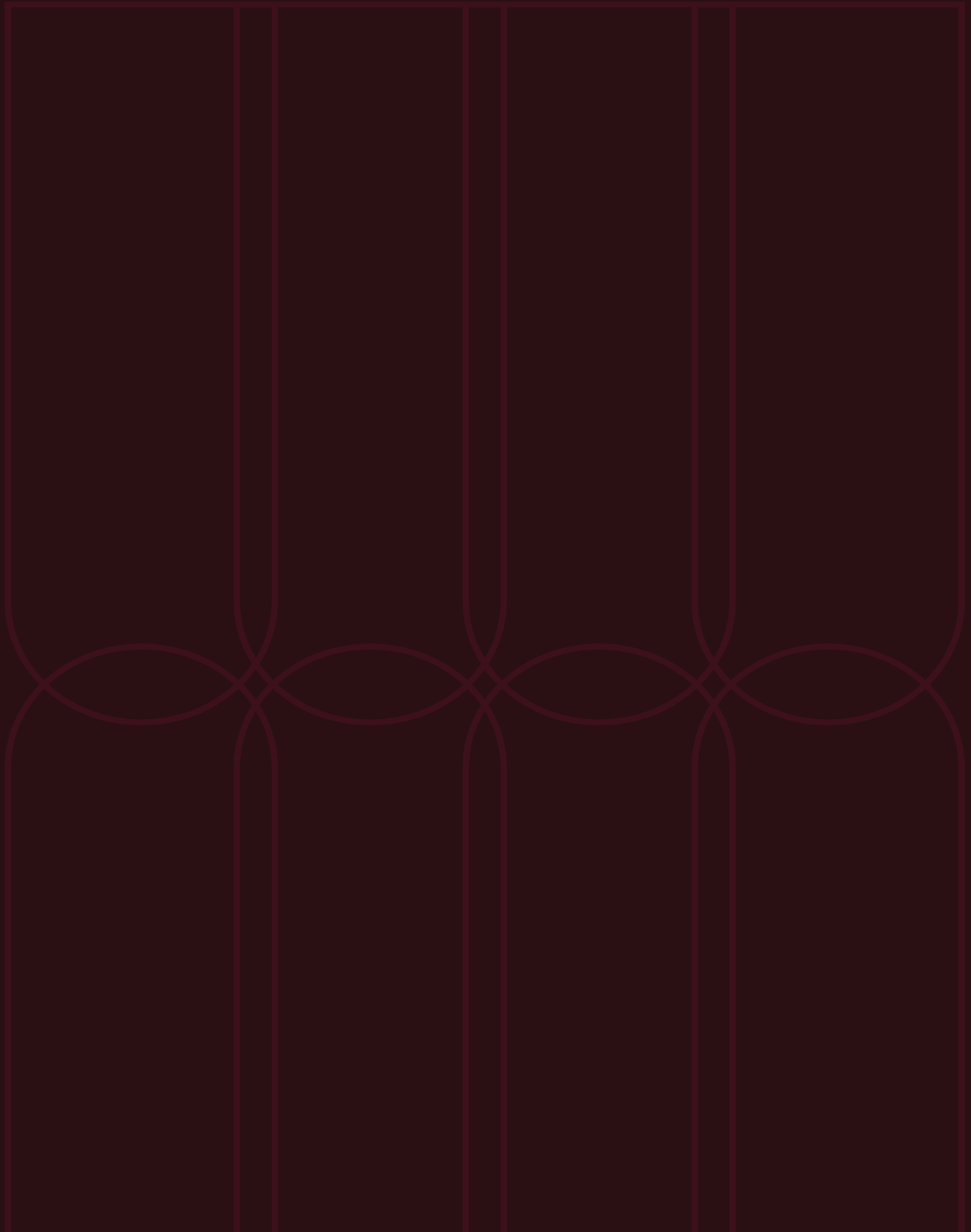
3. Etasje



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

TELLEFSSENS GATE 6

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 890 000

Omkostning kjøper

5 890 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

147 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 890 000,-))

161 100,- (Omkostninger totalt)

6 051 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 038 600

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 371,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 3 371,39,- per måned. Dette inkluderer blant annet parkering, internett, kabel-TV, fjernvarme (a-konto), samt generelle drifts- og vedlikeholdskostnader for sameiet.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader brøk: kr 2 001,69,-
- Parkering: kr 189,81,-
- Fjernvarme (a-konto): kr 555,89,-
- Internett: kr 282,-
- Felleskostnader enhet: kr 342,-

Fellesutgiftene inkluderer et a-konto beløp for fjernvarme. Det vil bli foretatt avregning basert på faktisk forbruk.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 6 880,- (2023)

Eiendomsskatten ble i 2023 beregnet til kr. 6 880,-.

Kommunale avgifter

Kr 16 943 (2025)

Informasjon: Fakturert beløp for perioden februar 2025 til januar 2026 var totalt kr 16 943,-. Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Avgiftene kan variere fra termin til termin.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er ingen lån registrert på sameiet.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 40 816 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 221 016 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 884 064 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Elgeseter - en bydel som kombinerer en sentral beliggenhet med nærhet til både kunnskap og fritid. Her bor du med gangavstand til alt du trenger i hverdagen, enten det er studier på NTNU, jobb på St. Olavs hospital eller bylivet i Trondheim sentrum.

Det er kort vei til studiesteder som NTNU Gløshaugen og NTNU Handelshøyskolen. I nærområdet finner vi Studentersamfundet, som byr på kaféer og utesteder. Studentersamfundet fungerer også som en viktig arena for konserter og arrangementer gjennom hele året, og er et svært populært møtested for studenter.

Hverdagslogistikken er svært enkel. De daglige innkjøpene gjør du hos Coop Extra eller Bunnpris & Gourmet, som begge ligger kun få minutters gange unna. For barnefamilier finnes det flere barnehager i umiddelbar nærhet, blant annet Krinkelkroken og Øya barnehage. Området har også et bredt utvalg av skoler, fra Nidelven skole til Trondheim Katedralskole og Birralee International School.

Kollektivtilbudet er utmerket, med bussholdeplasser som Hesthagen og Professor Brochs gate rett ved, som tar deg effektivt rundt i hele byen. Marienborg stasjon er også innen gangavstand for pendlere. For den aktive byr området på flere treningssentre og flotte rekreasjonsområder. Finalebanen er en populær møteplass med fotballbane, sandvolleyball og lekeplass, perfekt for en aktiv ettermiddag. Promenaden langs Nidelva innbyr til både aktive joggeturer og avslappende spaserturer, omgitt av vakker natur og idylliske

omgivelser.

Med sin sentrale beliggenhet og korte avstand til alt man trenger i hverdagen, er denne leiligheten et attraktivt valg for studenter, par og etablerere.

Parkering

Parkeringsplanet inneholder 36 parkeringsplasser. Parkeringsplasser og boder er seksjonert som fellesareal. Denne seksjonen har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Det er installert ladeboks på parkeringsplassen i garasjen.

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.

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.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for 5 boligblokker Tellefsens gate 6, 8, 10, 12 og 14 med tilhørende infrastruktur, datert 09.10.2019.

Megler har mottatt et dokument med en tilbakemelding angående søknad om å etablere glass på innsiden av metallspilerekkverket på balkongene i sameiet, datert 2021. Byggesakskontoret vurderer at glasset på innsiden ikke vil medføre noen vesentlig endring av fasadens karakter. Dokumenter vedrørende dette kan fås ved henvendelse til megler. En fasadeendring er først søknadspliktig når den gir en vesentlig endring av fasadens karakter.

Det foreligger tegninger fra kommunen datert 2017. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen. Tegningene kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 09.10.2019.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og en innvendig bod.

Balkong på 6 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² i felleskjeller.

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

3. etasje

BRA-i: 69 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Bod i kjeller er påvist av eier.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Her starter boligen med et ryddig førsteinntrykk.

Stue og kjøkken

Stuen fremstår lys og romslig med hjørnebeliggenhet og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det plass til både sofagruppe og spiseplass, og fra stuen er det utgang til balkong på ca. 6,5 kvm. Kjøkkenet er i L-form med glatte fronter og integrerte hvitevarer, og gir rikelig med benkeplass og gode arbeidsforhold.

Bad

Badet er delikat og moderne med flislagt gulv og gulvvarme. Det er utstyrt med servantinnredning, speil med lys, toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin, som gir praktiske løsninger for daglig bruk.

Soverom

Leiligheten har 2 gode soverom med plass til seng og garderobeløsninger. Begge rommene er lyse og luftige og kan enkelt innredes etter ønske og behov.

Bod og parkering

Ekstern bod følger med boligen og gir ekstra lagringsmuligheter. Leiligheten har også tilgang til felles takterrasse som gir gode solforhold og flotte uteområder å nyte. Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller med ladeboks for elbil. Leiligheten ligger i 3. etasje med heis, og både fjernvarme og internett er inkludert i felleskostnadene.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Fredrik Johnsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Installert ladeboks på parkeringsplass i garasjen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Leilighet oppført i 3. etasje, byggeår 2019. Bygningen har konstruksjon i betong og tre. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille er et betongdekke. Grunnmuren er oppført i støpt betong.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Boligen har ingen bygningssdeler med tilstandsgrad TG2 eller TG3.

Øvrig informasjon

Adresse

Tellefsens gate 6, 7030 TRONDHEIM

Gnr. 404, bnr. 418, snr. 50, ideell andel 1/1 i Trondheim kommune.

Selger

Else Bjørkedal og Christian Færø

Sameie

Sameiet Magnus Den Gode

Organisasjonsnummer: 923172726

Forretningsfører er Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Fra ordinært årsmøte avholdt 27.03.2025:

Ifølge styrets årsmelding for 2024 har styret blant annet arbeidet med avslutning av 5-års garantibehandling og regulering av fjernvarme. Årsberetningen sier at 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 fellesanlegg (også for den enkelte eier) gikk ut mai 2024.

Sameiet har en felles takterrasse. Dersom man ønsker å benytte denne til arrangementer med flere enn 15 personer, må styret varsles senest tre dager i forkant. Det er installert kameraovervåkning på eiendommen som driftes av et vaktsselskap. Bruk av kullgrill på terrasser og balkonger er forbudt.

Forretningsfører: Kjeldsberg Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 88731703

Husdyr: Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets husordensregler.

Dyreholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Eier må ha full kontroll over dyret og påse at det ikke etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjenning av ny kjøper.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 2 301 744 og samlede driftskostnader på kr 2 188 629. Dette ga et positivt årsresultat på kr 179 424.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det har tidligere blitt avholdt dugnad for uteareal og felles terrasser.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Fjernvarme
- Elektrisitet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og utforming etter reguleringsplan r20150020.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - framtidig og byggesone 1.

Eiendommen er omfattet av Trondheim kommunes hyblifiseringsbestemmelse vedtatt 07.03.2024. Dette innebærer at det kreves særskilt tillatelse fra kommunen for å dele opp en bolig til hybler. Ved avgjørelsen tas det hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

Vi gjør oppmerksom på følgende planleggingsarbeid i området som berører eiendommen:

Plan-ID: r20180044

Planprogrammet har to formål: 1) Avklare overordnede rammer for NTNUs campussamling rundt Gløshaugen og 2) sikre at hensynet til miljø og samfunn

blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

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

Tinglyste heftelser

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

5001/404/418/50:

26.05.1922 - Dokumentnr: 900024 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA ELGESÆTERGT.30

17.08.2017 - Dokumentnr: 887230 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:404 Bnr:417
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:404 Bnr:448

15.03.2019 - Dokumentnr: 315818 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/4331

21.01.2008 - Dokumentnr: 54994 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:612
Beboerne gis rett til fri benyttelse når det ikke foregår barnehageaktivitet.
Med flere bestemmelser

21.01.2008 - Dokumentnr: 55222 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:613

26.05.1922 - Dokumentnr: 900453 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder mot Nord og øst av sin parsell. Parsellen "Tilfredshet" har gjerdeplikt mot nr. 30 Elgesetergt.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1969 - Dokumentnr: 11487 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2013 - Dokumentnr: 1092488 - Begrensing i råderett
Rettighetshaver: I K Lykke AS
Org.nr: 814 055 922
Kan ikke etableres dagligvarehandel på eiendommen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2008 - Dokumentnr: 55222 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:612

5001/404/613:
26.05.1922 - Dokumentnr: 900024 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA ELGESÆTERGT.30

17.08.2017 - Dokumentnr: 887230 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:404 Bnr:417
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1601 Gnr:404 Bnr:448

15.03.2019 - Dokumentnr: 315818 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/4331

21.01.2008 - Dokumentnr: 54994 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:612
Beboerne gis rett til fri benyttelse når det ikke foregår
barnehageaktivitet.
Med flere bestemmelser

21.01.2008 - Dokumentnr: 55222 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:613

26.05.1922 - Dokumentnr: 900453 - Bestemmelse om
gjerde

Gjelder mot Nord og øst av sin parsell. Parsellen
"Tilfredshet" har gjerdeplikt mot nr. 30 Elgesetergt.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1969 - Dokumentnr: 11487 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter
m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2013 - Dokumentnr: 1092488 - Begrensing i råderett
Rettighetshaver: I K Lykke AS
Org.nr: 814 055 922
Kan ikke etableres dagligvarehandel på eiendommen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2008 - Dokumentnr: 55222 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:404 Bnr:612

03.01.2008 - Dokumentnr: 689 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:404 Bnr:418

01.01.2018 - Dokumentnr: 195940 - Omnummerering ved

kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:404 Bnr:613

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Andel i realsameie:
2008/55190-1/200 21.01.2008 OPPRETTELSE AV
REALSAMEIE
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 5001 GNR: 404 BNR: 613 IDEELL: 1/2

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret
for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer
via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med
gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen
begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er
tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.
Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må
være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie
menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30
døgn.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre
seksjonseiere eller beboere i sameiet. Utleie av p-plass
skal varsles til styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er

tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver

inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår

personvernerklæring.

Tlf: 970 54 430

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 49 476,00

Grunnpakke kr 10 000,00

Markedspakke kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 20 000,00

Innhenting av info fra forretningsfører kr 5 000,00

Visning kr 2 990,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 137 091,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

05.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

TELLEFSSENS GATE 6

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260023	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Færø	Else Bjørkedal
Gateadresse	
Tellefsens gate 6	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7030
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg forsikring
Polise/avtalenr.	8709783

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CF, EB

Document reference: 05260023

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CF, EB

2

Document reference: 05260023

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Færø	8dae1e615122f2319bb8781 c6f6d12fd608bd24f	15.02.2026 21:11:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Else Bjørkedal	506bb730d31563f3429d0 0ebf4da115eecdc3678	15.02.2026 21:09:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260023

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

Tellefsens gate 6 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

BRA: 74 m²

BRA-i: 69 m²

Rapportdato: 12.2.2026 (Gyldig til 12.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39951>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2026

Rapportdato
12.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **BJØRKEDAL ELSE**
Navn: **FÆRØ CHRISTIAN**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:

Telefon: **91132028**
Epost: **fj@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Tellefsens gate 6, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	418	Festenr:
Seksjonsnr:	50	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2019					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i 3. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	69	69 Romfordeling: Entre, gang, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom.	0	0	6
Felleskjeller (Bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	74	69	5	0	6

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med ståltrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Heve skyvdør på stue. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktsskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

5.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning har normal aldringsmessig slitasje og vurderes å være i bruksmessig god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

FA er datert 09.10.2019

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekraner i rørskap (bak wc) på bad. Avrenning fra rørskap til baderomsgulv.	

5.8 Elektrisk

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

5.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved enkel inspeksjon.

5.10 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Filter skiftes hvert år opplyser selger.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

5.11 Våtrom: Baderomskabin**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Fallforhold vurderes å være tilfredstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Ingen avvik registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår i god stand.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ingen tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

5.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Tellefsens gate 6, 7030 TRONDHEIM

 Dato for energimerking
12.02.2026

 Merkenummer
Energiattest-2026-258812

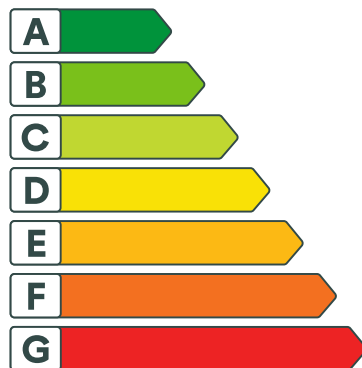
 Bygningstype
Boligblokker

 Bygningsnummer
300658477

 Gårdsnummer
404

 Bruksnummer
418

 Seksjonsnummer
50

 Bruksenhetsnummer
H0304


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 69,0 m²	Oppvarmet bruksareal 69,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
88,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
92,53 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
8 372 kWh



Tellefsens gate 6, 7030 TRONDHEIM



Detaljering

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



Tellefsens gate 6, 7030 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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. Kjøøl - 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 3: 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. Monter 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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 energimerkeordningen. 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>

INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER:

Referanse: 05260023

SAMEIE:

Sameiet Magnus Den Gode

SEKSJON:

50

EIER(E):

Bjørkedal, Else
Færø, Christian

LEIL.ADRESSE: Tellefsens gate 6, 7030 TRONDHEIM

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 3 371,39

Beløpet fordeler seg som følger:

Felleskostnader brøk	2 001,69
Parkering	189,81
Fjernvarme	555,89
Internett	282,00
Felleskostnader enhet	342,00

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.

Eventuell avregning av felleskostnader tas direkte mellom selger og kjøper.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2025:

Andel formue: kr. 40 816 Andel gjeld: kr. 9 681

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.

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 budsjettet med at det skal foretas avregning av fjernvarme, men dette er pt. ikke gjennomført. Forbruk av fjernvarme brøkførdeles 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

12.02.2026

kjeldsberg

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 12.02.2026. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Trondheim, 12.02.2026

Med vennlig hilsen

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

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 hæverk. Kameraovervåkningen driftes av vaktelskap.

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 frostskaadet. 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 naboens 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 23⁰⁰ og 07⁰⁰ 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 vaktelskapet 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, parabolantenn, 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.

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 seksjonseierens 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 kontaklinformasjon 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 godkjenning 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 seksjonseierens 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, besluttet 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 seksjonseierens 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 fullverdigsforsikring 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 karmen
- listverk, skillevegger, tapet

- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører
- 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 hæverk.

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 seksjonseiers 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

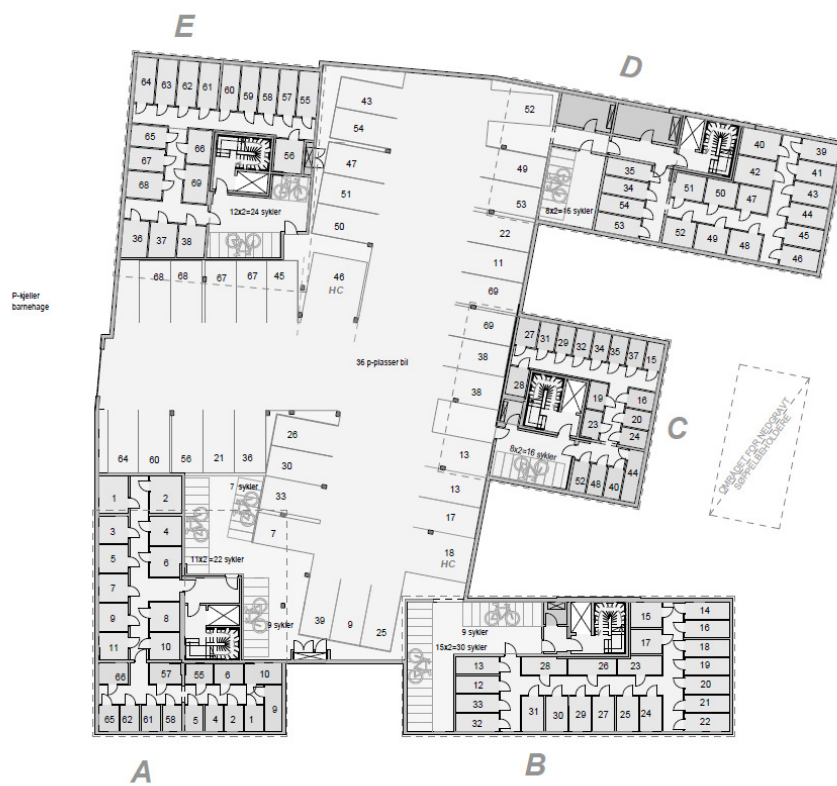
§ 26 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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 vokter 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 instruksjonen gjelder for.

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

Orgnr: 923172726 - Utarbeidet den 11.11.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

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 seksjonseierens 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 fellesanleggenger (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

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

Orgnr: 923172726 - Utarbeidet den 05.02.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	404	418	0	50	Tellefsens gate 6, 7030 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3672.91m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r20150020	Magnus Den Godes gate 22 gnr/bnr 404/417, 418, 448 (16.11.2017)	Boligbebyggelse	3191.38m ²
5001 r20150020	Magnus Den Godes gate 22 gnr/bnr 404/417, 418, 448 (16.11.2017)	utforming	1008.44m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1001i	Magnus den Godes gate 24, gnr/bnr 404/418, 404/448, 404/417, 404/451 (6.9.2007)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20180044 Planprogram for samlet campus i Trondheim

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Trondheim

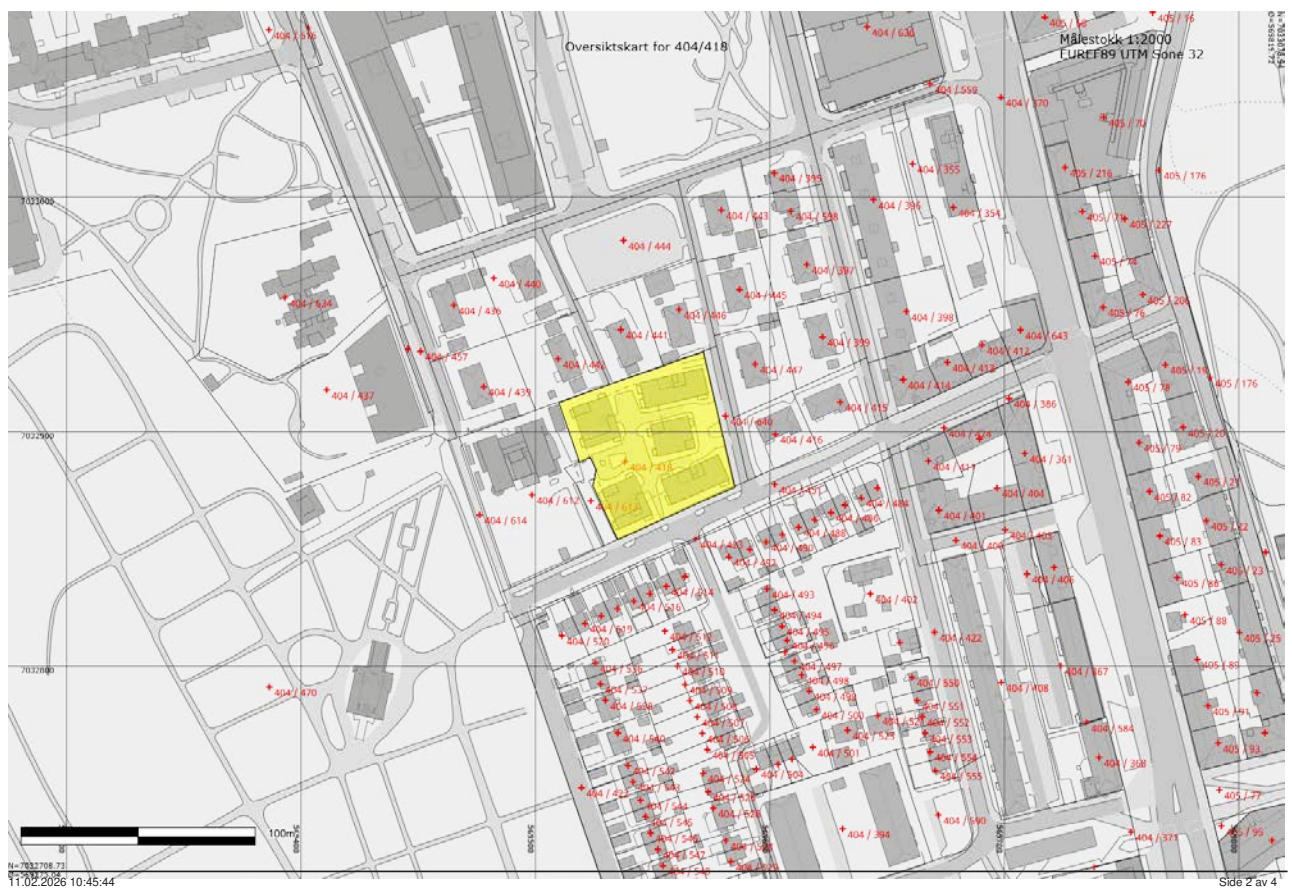
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	404	418	0	50

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



Areal og koordinater

Areal: 3673,00

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032886,91 Øst: 569538,20

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype			
1	7032934,02	569571,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			59,33	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032876,22	569584,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,97	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032871,72	569574,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			43,77	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032853,65	569534,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			25,37	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032876,77	569524,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,86	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032883,52	569525,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,01	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032888,99	569523,25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			5,01	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032886,92	569518,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			26,88	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032912,34	569509,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			22,85	Ikke hjelpelinje		11	
10	7032919,94	569531,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			24,30	Ikke hjelpelinje		11	
11	7032928,02	569554,42	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,83	Ikke hjelpelinje		11	
12	7032928,97	569557,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,20	Ikke hjelpelinje		11	

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:

Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:

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

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

Behandling:

Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":

Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":

Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":

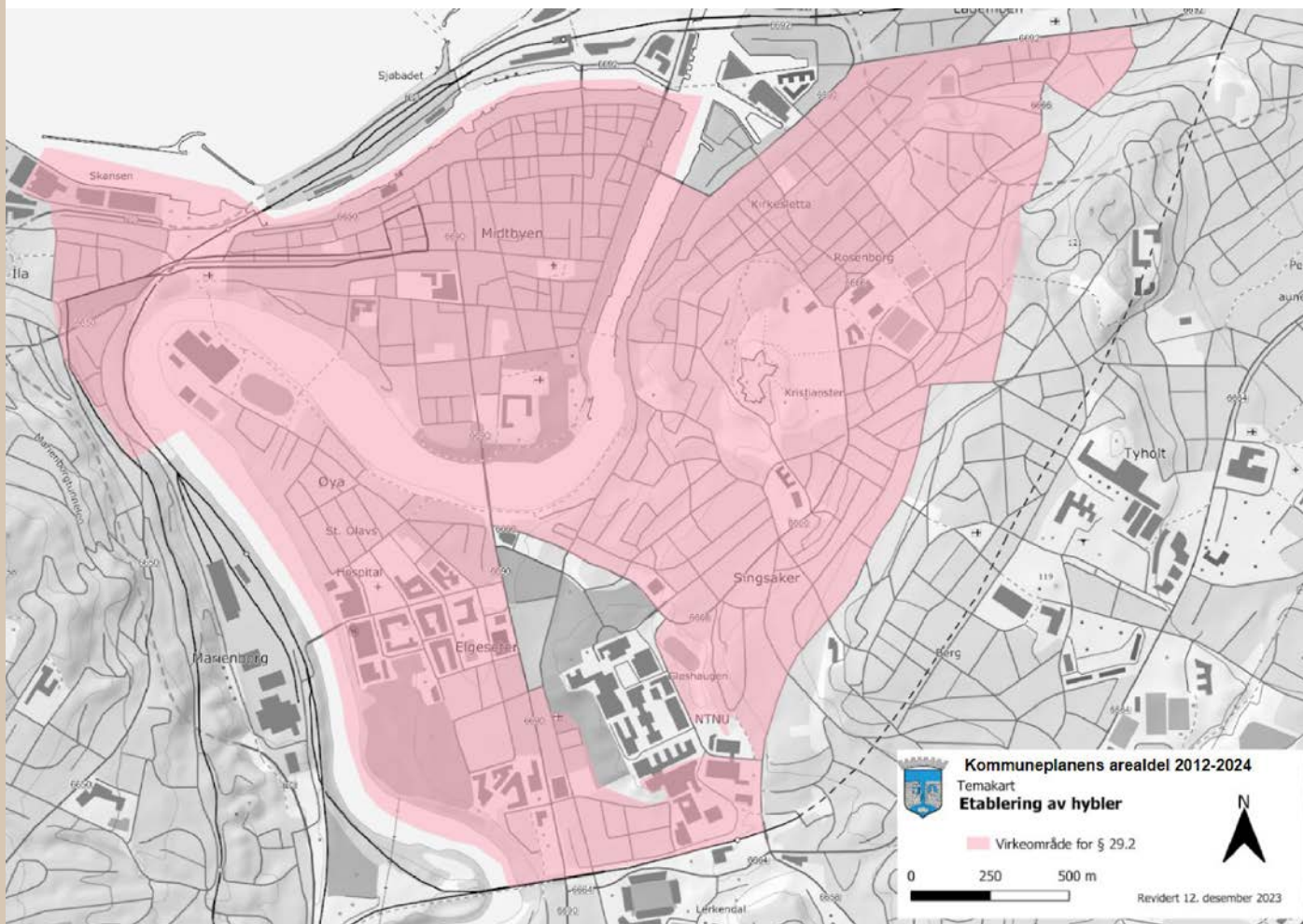
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

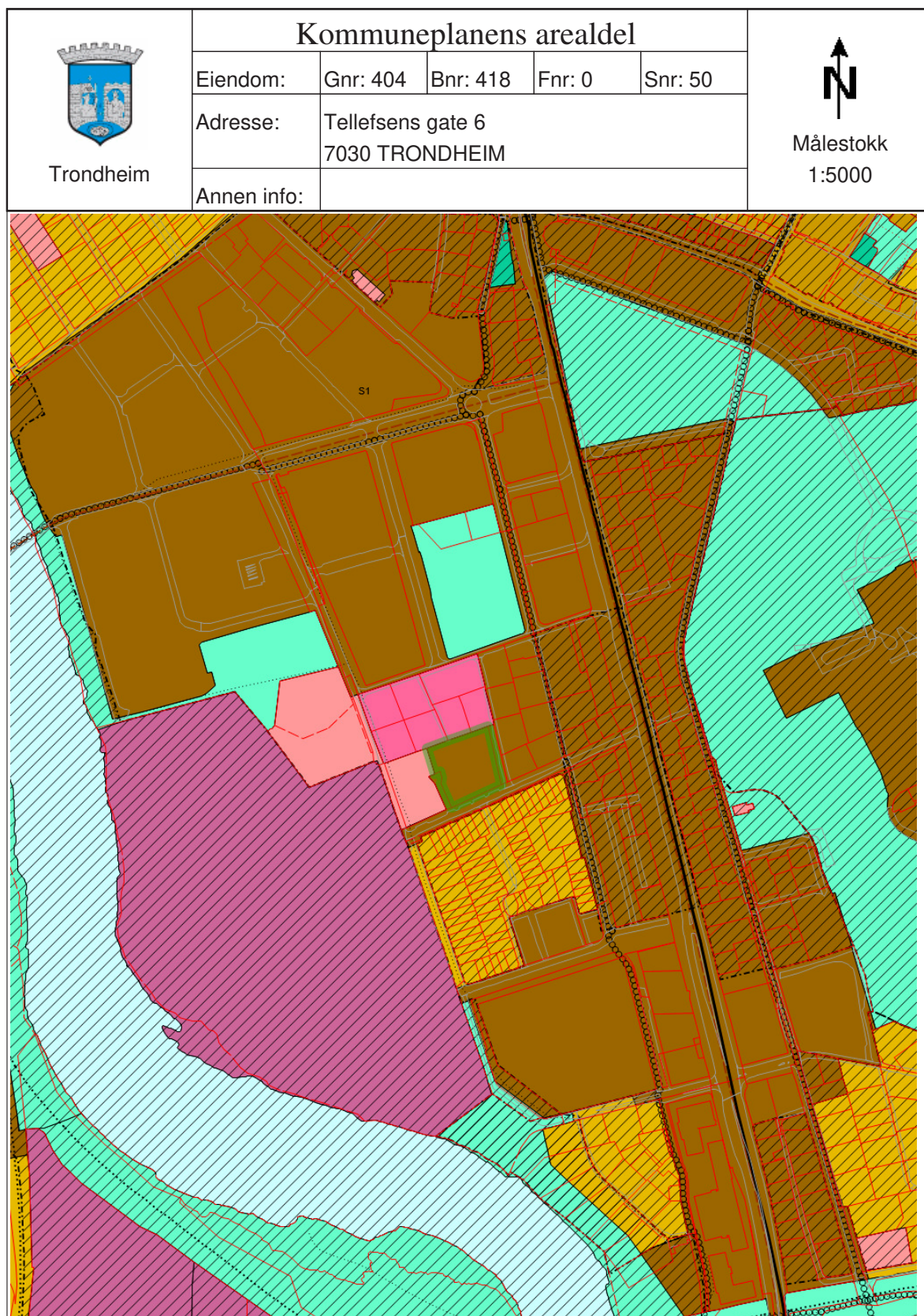
Votering:

Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).

Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.

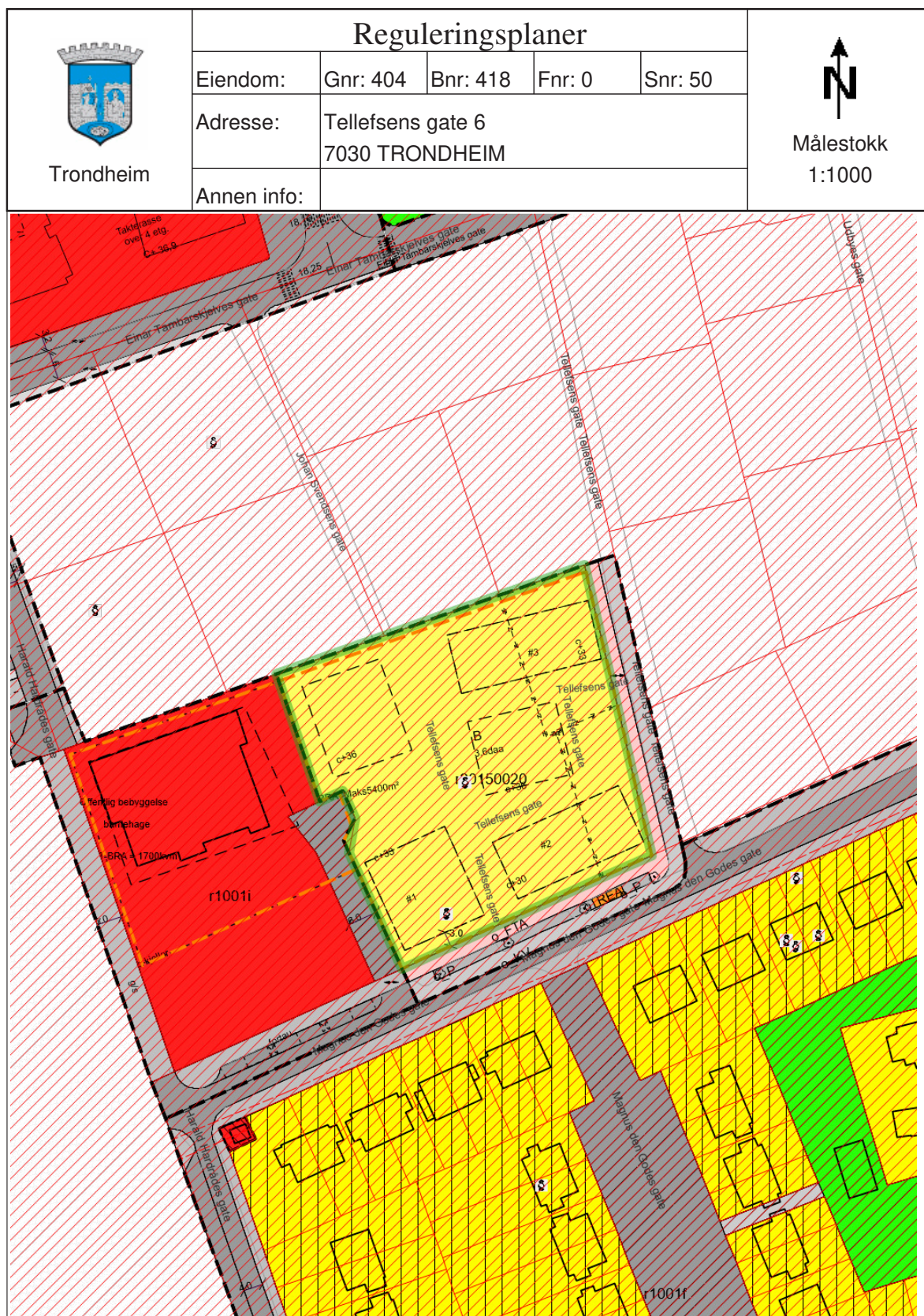
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.





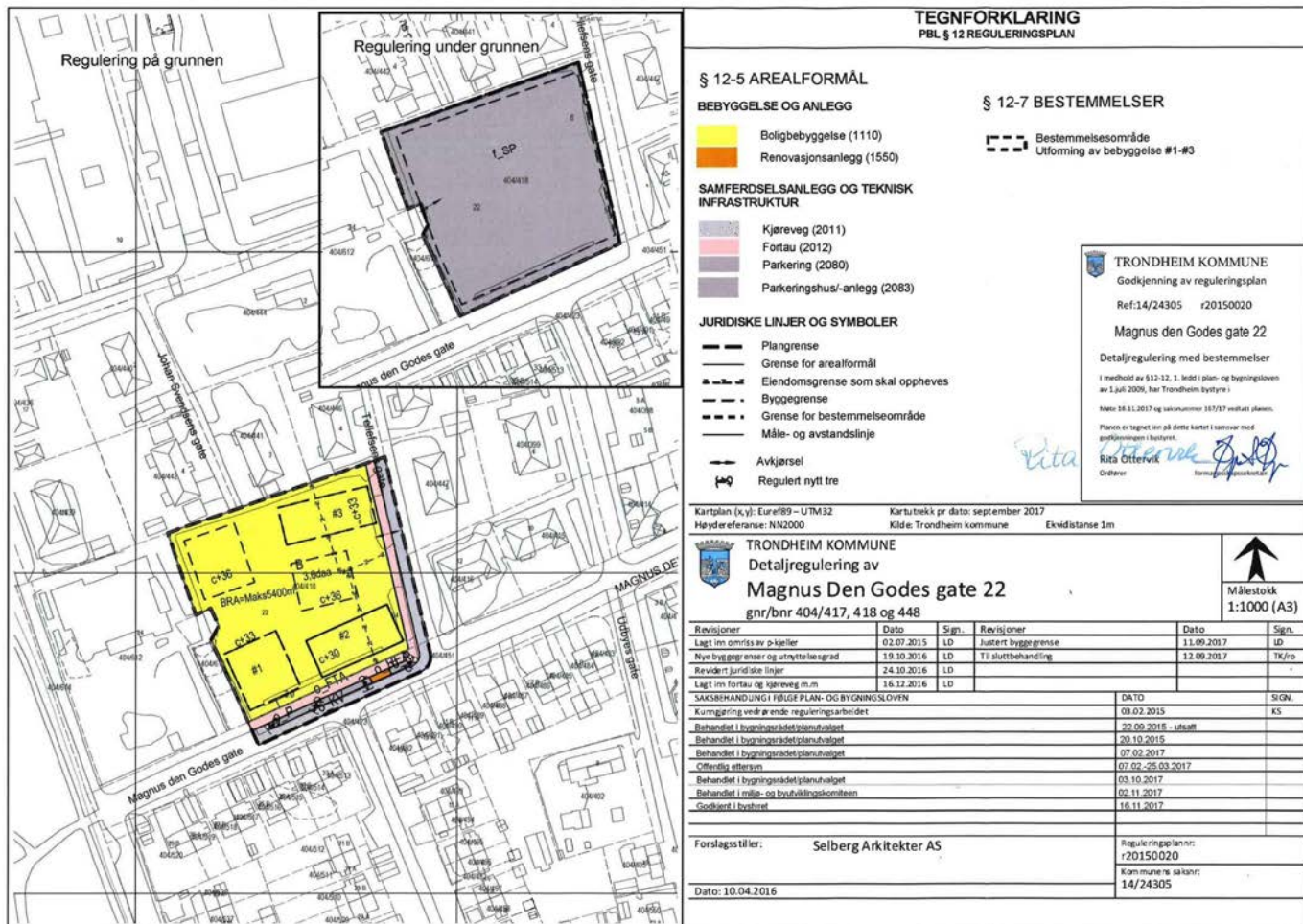
Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert nytt tre		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Bevaring av bygninger		Høyspenningsanlegg		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gate m/fortau
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Parkeringsplass
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Kjøreveg		Fortau
	Parkering		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Felles parkeringsplass
	Parkeringshus/-anlegg				





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

TAG ARKITEKTER AS

Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Saksnummer
BYGG-17/85212
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Gunhild Aadahl

Dato
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:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
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 søknadsplichtige 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.

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.

Doknr: 54994 Tinglyst: 21.01.2008
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Trondheim kommune erklærer som eier av gnr. 404 bnr. 612 å besørge, bekoste opparbeidelse og foreta alt fremtidig vedlikehold av den del av eiendommen som i reguleringsplan er vist som oppholdsareal for barnehage/ kvartalslekeplass.

Videre gis beboerne i gnr. 404 bnr. 418 rett til fritt å benytte nevnte areal når det ikke foregår barnehageaktivitet.

Trondheim kommune besørger og bekoster tinglysing.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 404 bnr. 612

Trondheim den. 19/3-02

Trondheim kommune
Bjørn Ekle
Direktør

TRONDHEIM KOMMUNE
Trondheim byteknikk

Rett gjenpart bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Stabsenhet for byutvikling
Grete Kaasbo



Nabolagsprofil

Tellefsens gate 6 - Nabolaget Elgeseter/Vangslund - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hesthagen	4 min
Totalt 22 ulike linjer	0.3 km
Professor Brochs gate	7 min
Totalt 41 ulike linjer	0.5 km
Marienborg stasjon	11 min
Linje R60, R70	1 km
Trondheim Sentrum	18 min
Totalt 65 ulike linjer	1.5 km
St. Olavs gate	20 min
Linje 9	1.7 km

Skoler

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

«Sentralt beliggende»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100



Opplevd trygghet

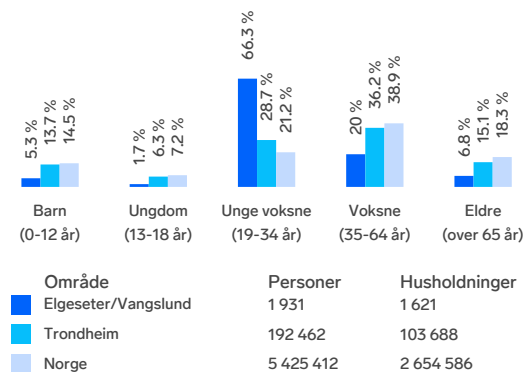
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Krinkelkroken barnehage (1-5 år)	3 min
57 barn	0.3 km
Øya barnehage (1-5 år)	4 min
92 barn	0.3 km
Barnas Hus barnehage (1-5 år)	10 min
26 barn	0.9 km

Dagligvare

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



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 naboen 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

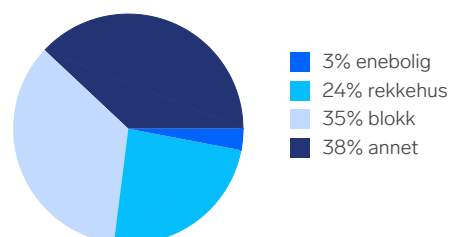
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 77/100

Sport

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

Boligmasse



«Rolig og nært NTNU»

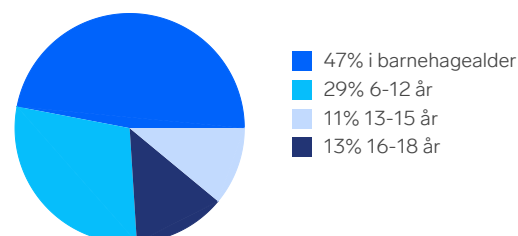
Sitat fra en lokalkjent

“

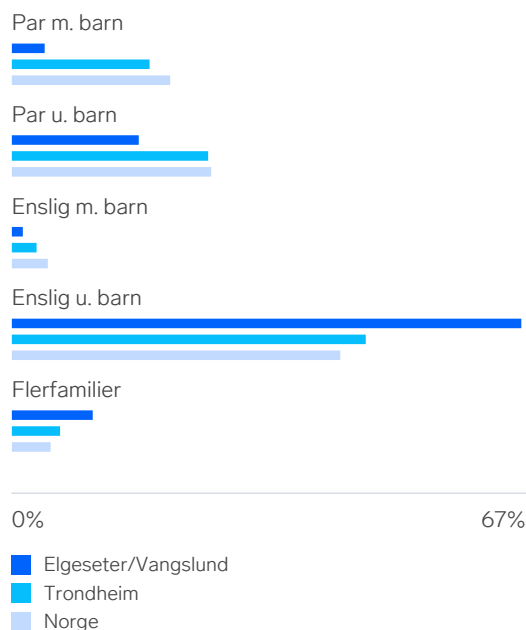
Varer/Tjenester

-  Trondheim Torg 18 min 
-  Sykehusapoteket i Trondheim 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

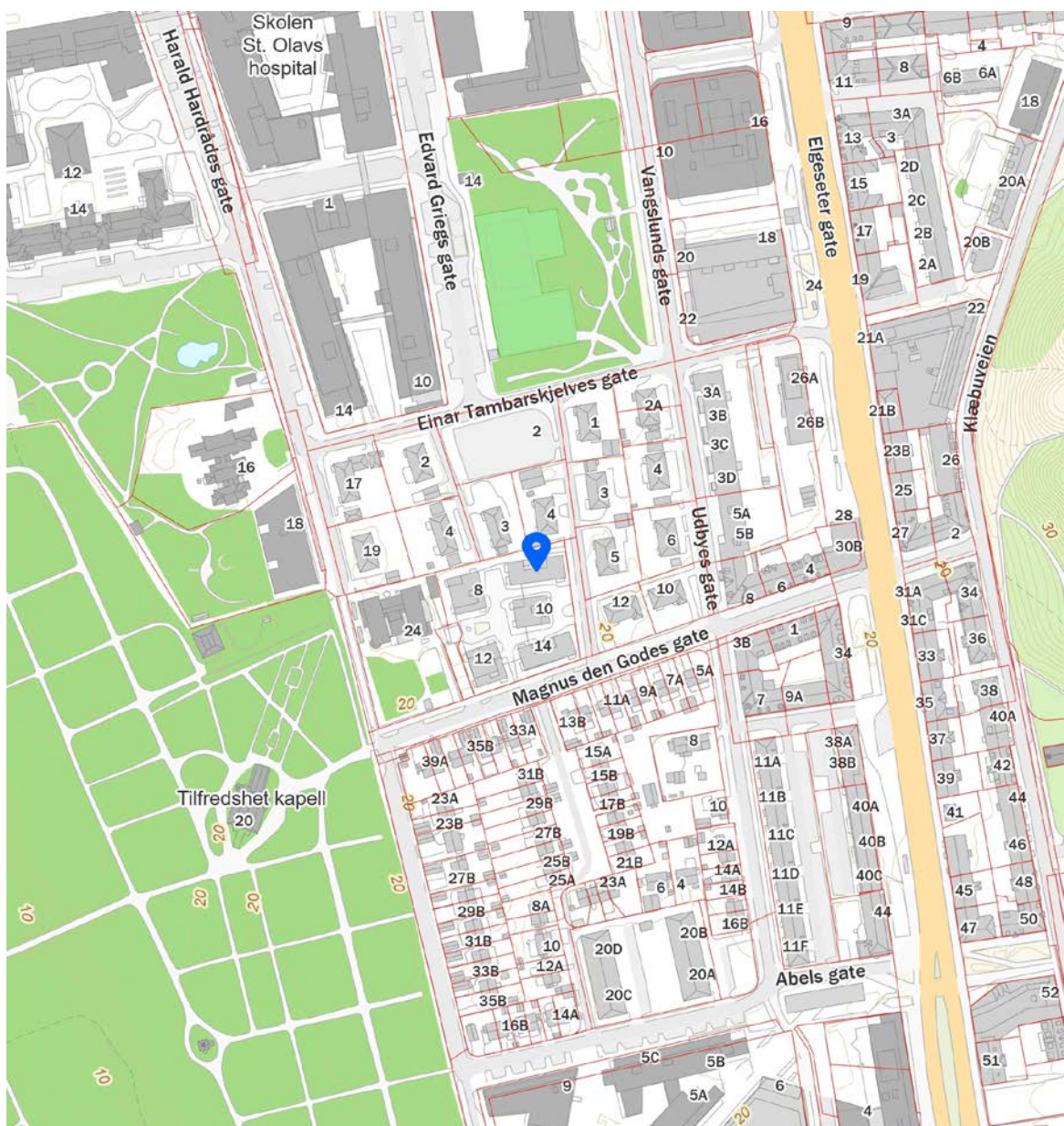
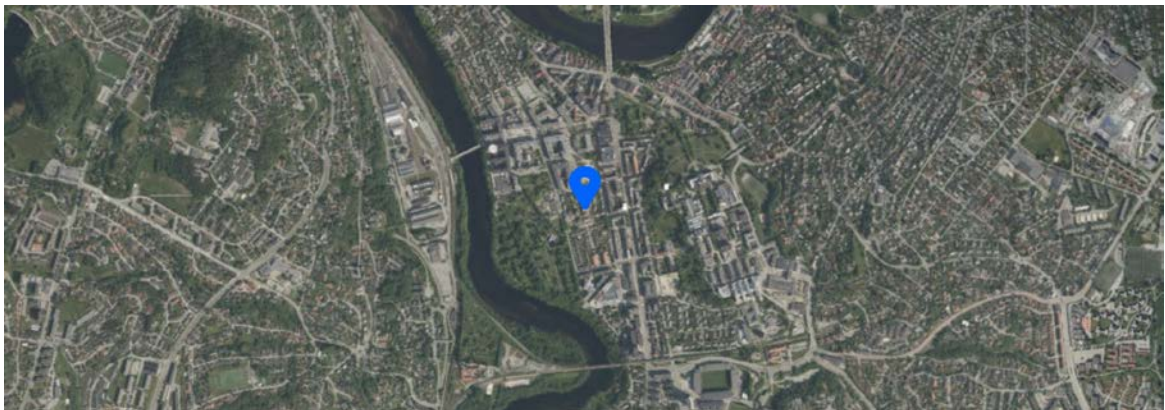


Sivilstand

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



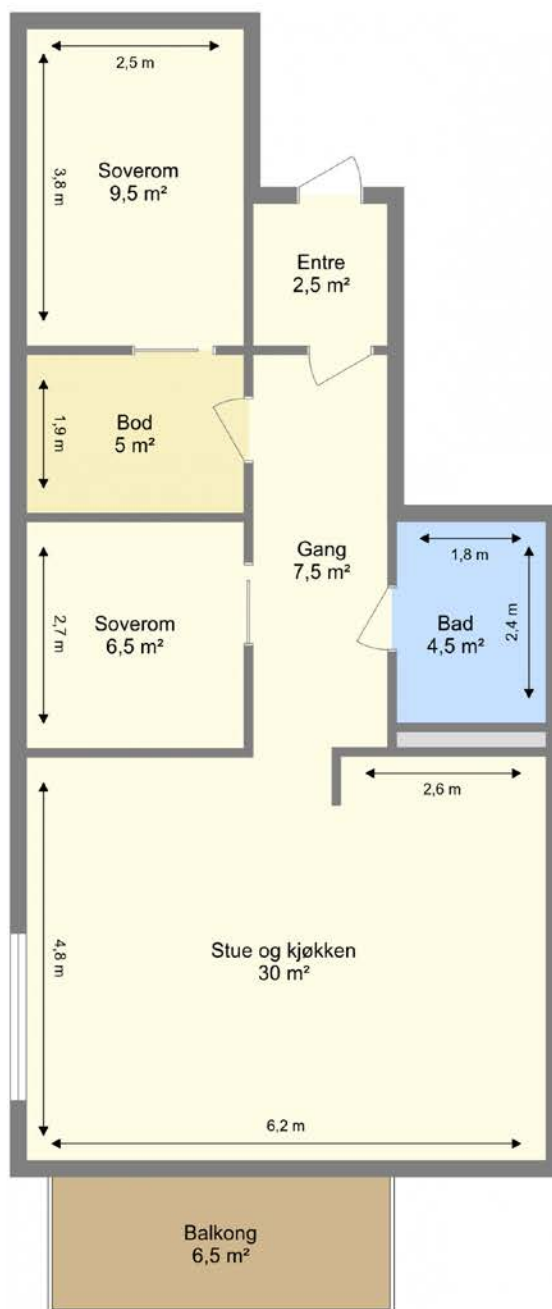
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

Tellefsens gate 6 Snr 50

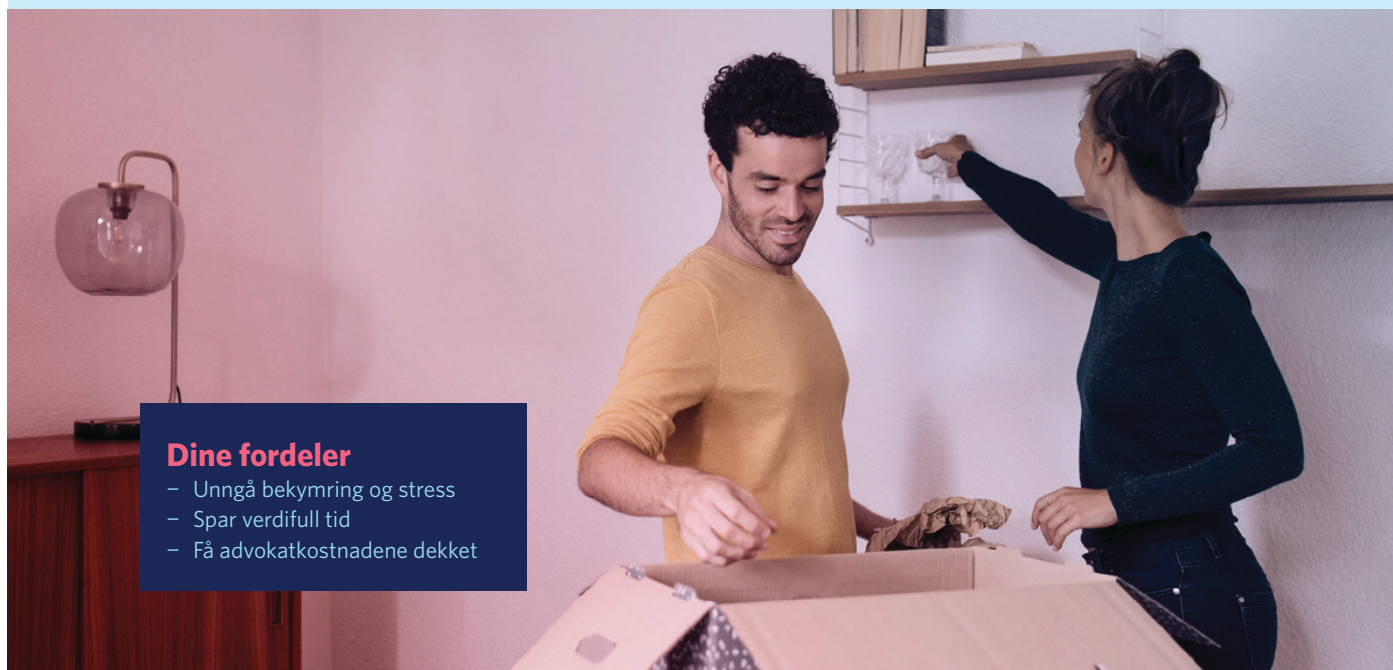
3. Etasje



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING