

MAGNUS DEN GODES GATE 3B

Innhold

5

Velkommen til MAGNUS DEN GODES GATE 3B

6

Nøkkelinformasjon

20

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter

A balcony with a dark metal railing featuring a diamond pattern. On the balcony, there are two wicker armchairs with blue cushions. Between them is a small white round table with a blue glass lantern and a potted plant. To the right is another potted plant. The floor is covered with a grey patterned rug. The background is filled with lush green trees under a clear blue sky.

Som en av få
leiligheter i området
med balkong.
Vestvendt med gode
solforhold og frodige
omgivelser.

Velkommen til

MAGNUS DEN GODES GATE 3B



Utsikt og gangavstand til Øya og St. Olavs hospital.

MAGNUS DEN GODES GATE 3B

Prisantydning	4 490 000
Fellesgjeld	718 000
Omkostninger	8 981
Totalpris	5 216 981
Fellesutgifter	8 915 pr. mnd.
Bruksareal	126 m ²
BRA-i	115 m ²
BRA-e	11 m ²
BRA-b	0
TBA	2 m ²
Soverom	2
Etasje	4
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	448 m ²
Byggeår	1913



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Stue



Rentbrennende paisinnsats med egen nisje for oppbevaring av ved.



Stue.



Flott peis i stuen.



Flere delstuer skaper dynamikk og gir mulighet for flere soner med bl.a. kontorplass.



Store vindusflater, god takhøyde og dobbel dør ut til balkongen.



Godt med skap- og benkeplass.



Stort og innholdsrikt kjøkken (14 ,5 kvm.) med ekstra spiseplass.



Innholdsrik baderomsinnredning og behagelig badekar med vindu over.



Stort og delikat flislagt bad (9,5 kvm.) med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og badekar.



Badekar.



Toalettrom med servant.



Gang.



Gang mellom kjøkken og spisestue.



Velkommen til Magnus den Godes gate! En meget stor og klassisk bygårdsleilighet med god takhøyde, store vinduer og vestvendt balkong.



Egen kontorplass i den innerste delen av stuen.



Soverom



Stort og innbydende hovedsoverom med praktisk skyvedørgarderobe.



Soverom 2 er 8,5 kvm og har også skyvedørsgarderobe.



Soverom 2



Det ligger ingen bygg foran så det er fin og usjenert utsikt mot Byåsen.
Nyoppusset balkong.



Utsikt og gangavstand til Øya og St. Olavs hospital.



Klassisk og omfattende rehabilitert bygård med sentral og tilbaketrukket beliggenhet like ved NTNU og St. Olavs.



Som en av få leiligheter i området med balkong. Vestvendt med gode solforhold og frodige omgivelser. Uten innsyn.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 126,0 m²

- BRA-i: 115,0 m²

- BRA-e: 11,0 m²

- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealberegning:
Bod i kjeller er medregnet som eksternt bruksareal.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

4. etasje: 2 ganger, toalett, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.

Standard

4. etasje

Gang 1: Parkett på gulv, og panel og malt overflate på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Gang 2: Parkett på gulv, og malt glassfiberstrie og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Toalett: Flis på gulv, og flis og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, servant og wc.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og bereder.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt glassfiberstrie og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Det følger ikke garasje med leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Lekkasje fra kobling til blandeventil på varmtvannsbereder på bad i 2022, berederen ble byttet i etterkant og lekkasjesikring installert. Sår og sprekk i enkelte gulvflis på bad. Sammenhengende sprekk i 4-5 flis under og foran underskap har vært uendret i hele vår botid, skaden oppstod noen år før vi kjøpte ifm. grunnarbeider i nærområdet. Innebygd badekar mangler inspeksjonsluke. Vannlås i sluk under skap tørker ut fra tid til annen.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Brechan Rør AS, Rørlegger Trondheim AS, H. Granbo VVS

Hva er gjort og når: Byttet varmtvannsbereder på toalettrom i 2011 (Brechan Rør AS) og på bad i 2023 (Rørlegger Trondheim AS).

Byttet kjøkkenkran og installerte lekkasjesikring i 2021 (H. Granbo VVS). Lenger tilbake i tid har vi også fått byttet dusjkabinett samt blandebatterier på bad og toalettrom.

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

Har vært innsig gjennom grunnmur ved snøsmelting inntil vegg, samt tilfelle av overløp av vann fra sluk i forbindelse med store nedbørsmengder.

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

Pipe rehabilitert med nytt røykrør i 2022 etter en periode med fyringsforbud.

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

Hvis ja, beskrivelse Sprekker i utvendig fasade utbedret i forbindelse med helhetlig rehabilitering i 2021/2022. Vedvarende sprekker i murvegg i felles innvendig trappeoppgang. Noe fall og knirk i gulv i overgangen mellom entre og kjøkken.

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

Utetthet i tak og terrasser utbedret i forbindelse med totalrenovering av tak, vinduer og fasade i 2021/2022.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: AS Byggservice var totalentreprenør for omfattende rehabilitering i 2021/2022, med følgende underentreprenører: Murmester Ivar S. Moe, Norheim Natursten, Leangen Kobber & Blikk, DSL Stål. Bytte av dører og vinduer i 2017 ble utført av Byggmester Hofstad.

Hva er gjort og når: Borettslaget gjennomførte en helhetlig utvendig rehabilitering av bygården i 2021 og 2022. Dette inkluderte omlegging av skifertak, nytt undertak, nye beslag og renner, rehabilitering av fasader, utskifting av eldre vinduer og balkongdører, samt utbedring av balkonger og takterrasser. Samtidig ble to av gårdens skorsteiner/pipeløp rehabilitert. For vår leilighet innebar rehabiliteringen utskifting av balkongdør, omteking av balkong og forhøyning av rekkverk til forskriftsmessig høyde, samt anledning til å ta i bruk peis igjen. Leilighetens to ytterdører (hovedinngang og bakdør) samt vindu på kjøkken og bad ble byttet i 2017, ifm. helhetlig brannsikring av kjeller og rømningsveier. Øvrige vinduer er fra 2006.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Vintervoll, El-Focus AS, Økovent AS, Varmeforum AS

Hva er gjort og når: Byttet panelovner og opprettet trådløs styring for disse i 2023 (Vintervoll). Byttet downlights over speil på bad, etablert direktetilkobling av varmtvannsbereder og installert stikkontakt for lekkasjesikring i 2023 (El-Focus AS). Byttet kjøkkenventilator i 2014 (Økovent AS). Installert peisinnsats i 2012 (Varmeforum AS).

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

Ja, på bytte av panelovner (Vintervoll) og på arbeid med downlights og tilkobling av varmtvannsbereder

og lekkasjesikring på bad (El-Focus AS).

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

Når, hva og av hvem: Kontroll av det elektriske anlegget gjennomført av lokalt eltilsyn i 2008, ingen påviste feil eller mangler.

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

Ingen bruksendring i vår botid, men ny romløsning og fordeling av boder i kjeller i forbindelse med renovering og brannsikring av kjeller i 2017.

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Skaderapport fra Polygon utarbeidet ifm.

vannlekkasje i 2022 fra blandeventil til gammel varmtvannsbereder på bad, i etterkant er berederen byttet og lekkasjesikring installert. Tilstandsrapport for borettslagets bygningsmasse utarbeidet av TOBB i 2017, denne dannet grunnlag for planlegging av helhetlig utvendig rehabilitering av bygården i 2021 og 2022. Brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Firesafe i 2014, denne dannet grunnlag for brannsikring av kjeller og rømningsveier, arbeid slutført i 2017.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 4

TG 2: 10

TG 3: 1

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille og gulv på grunn

Det ble påvist betydelige skjevheter og stedvis knirk i gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Balkong, terrasse, platting

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverket.

-Kjøkken

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 1997. Innredning fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

-Toalettrom

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk og at det ikke er etablert tilluft ved dørterskel.

-Avløpsrør

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

-Vannledninger

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

-Elektrisk

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg, men det gjøres oppmerksom på manglende dokumentasjon/historikk.

-Ventilasjon

Flere av boligens oppholdsrom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

-Våtrom: Baderom (overflater)

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist bom i flis og riss/sprekkdannelser i gulvfliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

-Våtrom: Baderom (membran, tettesjikt og sluk)

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at rommet har vært i bruk med dusjkabinett og badekar. Belastningen med fritt vann på overflater har derfor vært begrenset. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

-Våtrom: Baderom (sanitær)

Det ble påvist skader på baderomsinnredning.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Våtrom: Baderom

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegger til våtsoner ikke var tilgjengelig.

Lovligheter:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

-Dagens innredning av leiligheten avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i byggesak fra 1990/1991.

-Deler av entre/gang og toalettrom vurderes å ut i fra disse tegningene tilhøre en annen boenhet.

-Videre gjøres det oppmerksom på at det er etablert et ekstra soverom i leiligheten ved at opprinnelig spisestue er delt av til soverom.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Bygget er oppført som en murkonstruksjon og utvendige fasader er pusset. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med skiferstein.

Tomt

Denne tomten er eiet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 30.03.2023. Ferdigattest gjelder for utbedring av rekkverk og rehabilitering av 3 piper.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.01.91. Midlertidig brukstillatelse gjelder for gate 3. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 490 000,-

Andel fellesgjeld kr 718 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
5 226 681,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 718 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 8 915,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnader fordeling: kr 8.309,- (drifts- og vedlikeholdskostnader)

- Kabel-tv/Bredbånd: kr 606,-

Inkluderer videre:

- Kommunale avgifter.

- Felles strøm og forsikring.

- Forretningsfører.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 718 000,- pr. 01.07.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.

, - pr.

.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 29 848,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 98207952036

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 09.07.2024: 6,10% p.a.

Saldo pr. 09.07.2024: 6.764.194,-

Andel av saldo: 717.947,-

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 311 713,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 984 509,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Borettslaget

Magnus den godes gate 3 Borettslaget, Orgnr: 957 946 992

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

FORKJØPSRETT:

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører. Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

STYREGODKJENNING:

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til

salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 54133162.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 962 212,-

Driftskostnader kr. - 446 445,-

Årsresultat kr. 168 785,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 241 217,- per 31.12.23

Budsjett for 2024 viser et overskudd på kr. 208 042,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Området er regulert til boligformål

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det opplyses også om planforslag R20210014 som kan påvirke området.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 13407, tgl. 09.06.1989 - Erklæring/avtale Utbedringsprogram for d.e.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses

kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare

direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt

andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres

til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Arnt Løve Furset og Annette Grande Furset.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er MAGNUS DEN GODES
GATE 3B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 404, bnr. 411,
andelsnr. 8 i Magnus den godes gate 3 Borettslaget i
Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240164.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er MAGNUS DEN GODES
GATE 3B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 404, bnr. 411,
andelsnr. 8 i Magnus den godes gate 3 Borettslaget i
Trondheim.

Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1240164.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal
betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 40 000 inkl. mva)

Digitale oppdrags tjenester: 2 190,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00
Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Kjøpsrådgivning: 10 000,00
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00
Ekstratjenester pr. stk.: 1 300,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 12 stk.: 2 590,00
NylanderUnivers Boost 1.gang: 3 000,00
Løft finn.no: 3 400,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag
for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter
(utgifter til påløpte visninger, innhenting av
opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt
eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

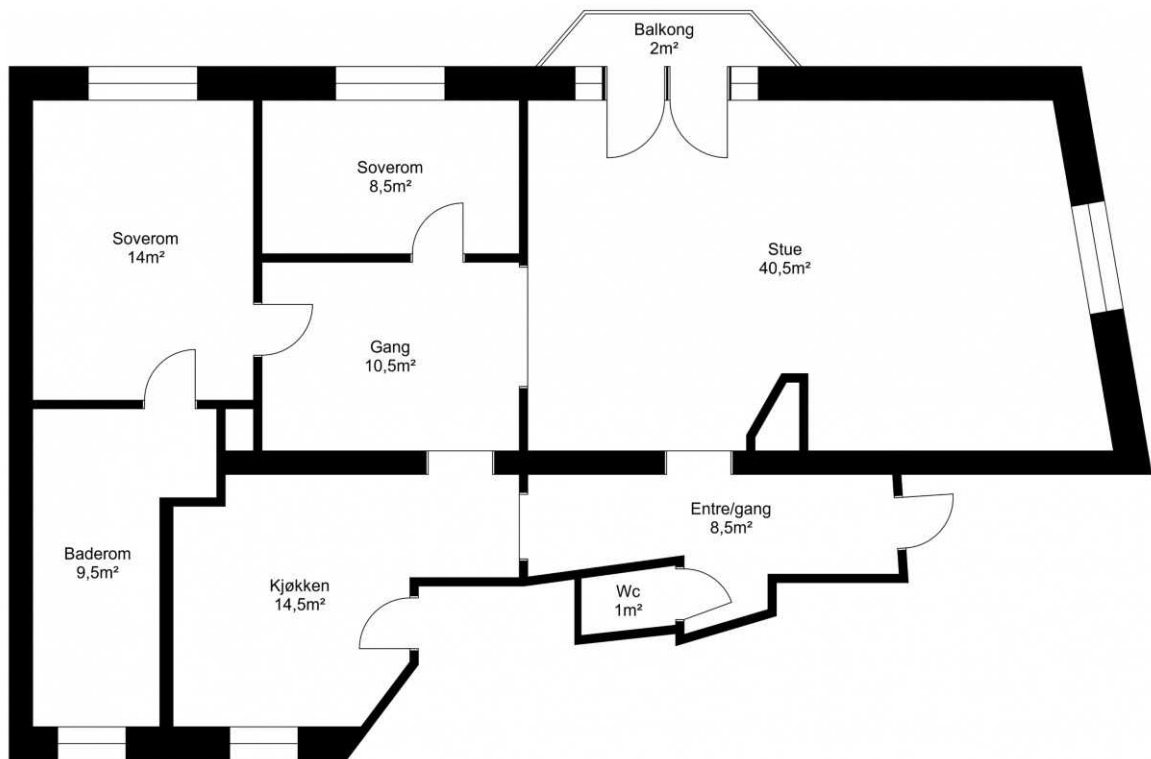
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 10.10.2024

Tekniske dokumenter

Magnus den Godes gate 3B

4. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Magnus den Godes gate 3B 7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1913

BRA: 126 m²

BRA-i: 115 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 404 BNR: 411 ANR: 8

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Magnus den Godes gate 3B
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/20503>

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 håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble påvist betydelige skjevheter og stedvis knirk i gulv.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverket.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Selger opplyser at kjøkkenet er fra 1997. Innredning fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med oppgradering i tiden som kommer.

Toalettrom

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk og at det ikke er etablert tilluft ved dørterskel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg, men det gjøres oppmerksom på manglende dokumentasjon/historikk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Ventilasjon

Oppsummering

Flere av boligens oppholdsrom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere ventiler på vegger på rom hvor dette mangler.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist bom i flis og riss/sprekkdannelser i gulvfliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det er påregnelig med en oppgradering av rommet i tiden som kommer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at rommet har vært i bruk med dusjkabinett og badekar. Belastningen med fritt vann på overflater har derfor vært begrenset. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en oppgradering av rommet i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det ble påvist skader på baderomsinnredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved en oppgradering av baderommet anbefales innredning skiftet.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegger til våtsoner ikke var tilgjengelig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggeskjema tegninger

Dagens innredning av leiligheten avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i byggesak fra 1990/1991. Deler av entre/gang og toalettrom vurderes å ut i fra disse tegningene tilhøre en annen boenhet. Videre gjøres det oppmerksom på at det er etablert et ekstra soverom i leiligheten ved at opprinnelig spisestue er delt av til soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.8.2024

Rapportdato
13.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Borettslaget Magnus den Godes gate 3B

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Arnt Løve Furset (andelseier)

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Magnus den Godes gate 3B, 7030 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	404	Bruksnr:	411	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	8	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1913					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført som en murkonstruksjon og utvendige fasader er pusset. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag. Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med skiferstein.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	115	115	0	0	2
Kjeller	11	0	11	0	0
Totalt m²	126	115	11	0	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	115	115	0	Entre/gang, wc, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
Totalt m²	115	115	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er medregnet som eksternt bruksareal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er rehabilitert i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist for store lysåpninger i rekkverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2006 og 2017. Balkongdører er datostemplet 2021.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på leilighetens vinduer og balkongdører. Leiligheten ligger i 4.etg og kontrollen av utvendige overflater ble derfor noe begrenset.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det ble påvist betydelige skjevheter og stedvis knirk i gulv. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er fremlagt dokumentasjon på at pipeløp som er i bruk ble rehabilitert i 2021/2022. Det ble installert innvendig stålrør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. For ytterligere informasjon om tilstand og krav til pipe/ildsted anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen. Pipeløp som ikke er i bruk er ikke videre vurdert.	

6.5 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-2
Selger opplyser at kjøkkenet er fra 1997. Innredning fremstår med normal aldringsmessig slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Med bakgrunn i alder og slitasje vil det være påregnelig med oppgradering i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Dagens innredning av leiligheten avviker fra godkjente byggetegninger vedlagt i byggesak fra 1990/1991. Deler av entre/gang og toalettrom vurderes å ut i fra disse tegningene tilhøre en annen boenhet. Videre gjøres det oppmerksom på at det er etablert et ekstra soverom i leiligheten ved at opprinnelig spisestue er delt av til soverom.	
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
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på rehabilitering av bygget i 1990/1991.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist at rommet kun ventileres med naturlig avtrekk og at det ikke er etablert tilluft ved dørterskel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å bedre ventilering av rommet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
-------------	---------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at deler vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg, men det gjøres oppmerksom på manglende dokumentasjon/historikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
281 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt og er tilfredsstillende lekkasjesikret ved at det er etablert aquaalarm.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Flere av boligens oppholdsrom vurderes å ikke ha tilfredsstillende ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere ventilator på vegger på rom hvor dette mangler.	

6.13 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at baderommet er fra 1997.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist bom i flis og riss/sprekkeformasjoner i gulvfliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav, men ved en enkel nivellering ble det påvist fall fra topp flis ved dørterskel til topp flis ved sluk.	

Anbefalte tiltak overflater

Det er påregnelig med en oppgradering av rommet i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? 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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på at rommet har vært i bruk med dusjkabinett og badekar. Belastningen med fritt vann på overflater har derfor vært begrenset. Uavhengig av dette gjøres det oppmerksom på tettesjikt har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en oppgradering av rommet i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det ble påvist skader på baderomsinnredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Ved en oppgradering av baderommet anbefales innredning skiftet.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt.

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-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende vegger til våtsoner ikke var tilgjengelig.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

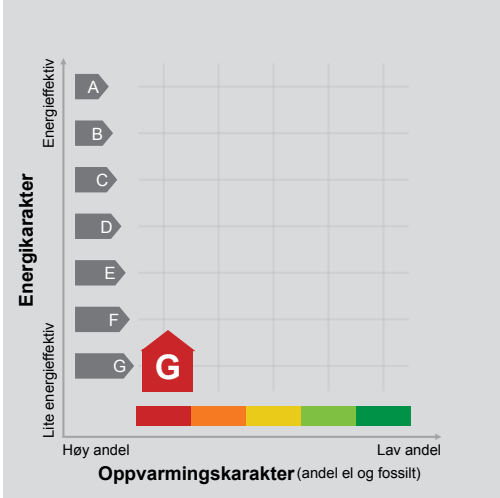
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Adresse	Magnus den Godes gate 3B
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	404
Bruksnummer	411
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	10534348
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-4395
Dato	05.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

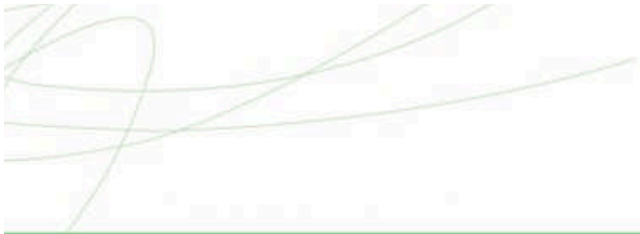
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240164		
Adresse	Magnus den Godes gate 3B		
Postnummer	7030	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17år2mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslaget er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr.	54133162
Selger1fornavn	Arnt Løve	Selger1etternavn	Furset
Selger2fornavn	Annette Grande	Selger2etternavn	Furset

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

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje fra kobling til blandeventil på varmtvannsbereder på bad i 2022, berederen ble byttet i etterkant og lekkasjesikring installert. Sår og sprekk i enkelte gulvflis på bad. Sammenhengende sprekk i 4-5 flis under og foran underskap har vært uendret i hele vår botid, skaden oppstod noen år før vi kjøpte ifm. grunnarbeider i nærområdet. Innebygd badekar mangler inspeksjonsluke. Vannlås i sluk under skap tørker ut fra tid til annen.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Brechan Rør AS, Rørlegger Trondheim AS, H. Granbo VVS

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet varmtvannsbereder på toalettrom i 2011 (Brechan Rør AS) og på bad i 2023 (Rørlegger Trondheim AS). Byttet kjøkkenkran og installerte lekkasjesikring i 2021 (H. Granbo VVS). Lenger tilbake i tid har vi også fått byttet dusjkabinett samt blandebatterier på bad og toalettrom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Har vært innsig gjennom grunnmur ved snøsmelting inntil vegg, samt tilfelle av overløp av vann fra sluk i forbindelse med store nedbørsmengder.
----------------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Pipe rehabilitert med nytt røykrør i 2022 etter en periode med fyringsforbud.
----------------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Sprekker i utvendig fasade utbedret i forbindelse med helhetlig rehabilitering i 2021/2022. Vedvarende sprekker i murvegg i felles innvendig trappeoppgang. Noe fall og knirk i gulv i overgangen mellom entre og kjøkken.
----------------------	--

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Utetthet i tak og terrasser utbedret i forbindelse med totalrenovering av tak, vinduer og fasade i 2021/2022.
----------------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	AS Byggservice var totalentreprenør for omfattende rehabilitering i 2021/2022, med følgende underentreprenører: Murmester Ivar S. Moe, Norheim Natursten, Leangen Kobber & Blikk, DSL Stål. Bytte av dører og vinduer i 2017 ble utført av Byggmester Hofstad.
Redegjør for hva som er gjort og når	Borettslaget gjennomførte en helhetlig utvendig rehabilitering av bygården i 2021 og 2022. Dette inkluderte omlegging av skifertak, nytt undertak, nye beslag og renner, rehabilitering av fasader, utskifting av eldre vinduer og balkongdører, samt utbedring av balkonger og takterrasser. Samtidig ble to av gårdens skorsteiner/pipelep rehabilitert. For vår leilighet innebar rehabiliteringen utskifting av balkongdør, omteking av balkong og forhøyning av rekkverk til forskriftsmessig høyde, samt anledning til å ta i bruk peis igjen. Leilighetens to ytterdører (hovedinngang og bakdør) samt vindu på kjøkken og bad ble byttet i 2017, ifm. helhetlig brannsikring av kjeller og rømningsveier. Øvrige vinduer er fra 2006.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Vintervoll, El-Focus AS, Økovent AS, Varmeforum AS
Redegjør for hva som er gjort og når	Byttet panelovner og opprettet trådløs styring for disse i 2023 (Vintervoll). Byttet downlights over speil på bad, etablert direktetilkobling av varmtvannsbereider og installert stikkontakt for lekkasjesikring i 2023 (El-Focus AS). Byttet kjøkkenventilator i 2014 (Økovent AS). Installert peisinnsats i 2012 (Varmeforum AS).

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ja, på bytte av panelovner (Vintervoll) og på arbeid med downlights og tilkobling av varmtvannsbereider og lekkasjesikring på bad (El-Focus AS).
----------------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem	Kontroll av det elektriske anlegget gjennomført av lokalt eltilsyn i 2008, ingen påviste feil eller mangler.
------------------------------	--

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ingen bruksendring i vår botid, men ny romløsning og fordeling av boder i kjeller i forbindelse med renovering og brannsikring av kjeller i 2017.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Skaderapport fra Polygon utarbeidet ifm. vannlekkasje i 2022 fra blandeventil til gammel varmtvannsbereider på bad, i etterkant er berederen byttet og lekkasjesikring installert. Tilstandsrapport for borettslagets bygningsmasse utarbeidet av TOBB i 2017, denne dannet grunnlag for planlegging av helhetlig utvendig rehabilitering av bygården i 2021 og 2022. Brannteknisk tilstandsrapport utarbeidet av Firesafe i 2014, denne dannet grunnlag for brannsikring av kjeller og rømningsveier, arbeid sluttført i 2017.

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Furset, Annette Grande

Signert av

Furset, Arnt Løve

Signert av





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180044

Arkivsak:17/33142

Planprogram for universitets- og campusformål i Bycampus Elgeseter

Dato for siste revisjon av planprogrammet: 18.02.2019

Dato for godkjenning av Bystyret: 25.04.2019

Vedtak:

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

FLERTALLSMERKNAD – SV, FrP, H, R, V, Sp, Ap, MDG, KrF, PP:

Bystyret er positive til ambisjonene om et urbant campus og understreker viktigheten av studentboliger på området. Det er et sterkt ønske om at disse boligene skal eies og driftes av studentsamskipnaden.

Formål

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

Bakgrunn

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

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

Regjeringen besluttet 19.1.2018 konsept for samling av NTNUs campus. Campus skal utvikles videre som et helhetlig og sammenhengende konsept med tverrfaglig samling av fagmiljøer rundt Gløshaugen. Staten skal finansiere nybygg på inntil 92 000 m² og ombygging av 45 000 m² av eksisterende bygg. I tillegg planlegges det for langsiktig vekst og utvikling for universitetsformål samt arealbehov for campusformål som inkluderer behovene til Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim og andre relaterte aktører.

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

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

Visjoner og mål

Trondheim kommunes visjoner og mål

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

- Framtidsrettet kunnskapsutvikling og næringsutvikling
- Miljøvennlig byutvikling
- Sosial bærekraft

Mål for bycampus er beskrevet i fire hovedmål:

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

NTNUs visjoner og mål for campusutvikling

NTNUs visjon er kunnskap for en bedre verden.

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

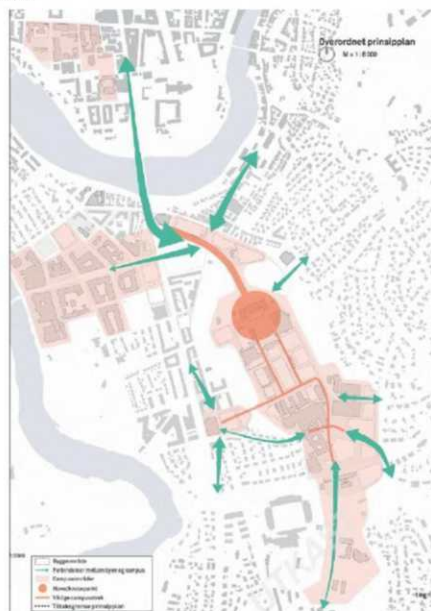
NTNUs mål er beskrevet i 6 kvalitetsprinsipp som skal legges til grunn for at visjonen skal oppnås.

Disse er:

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

Beskrivelse av tiltak for universitets- og campusformål

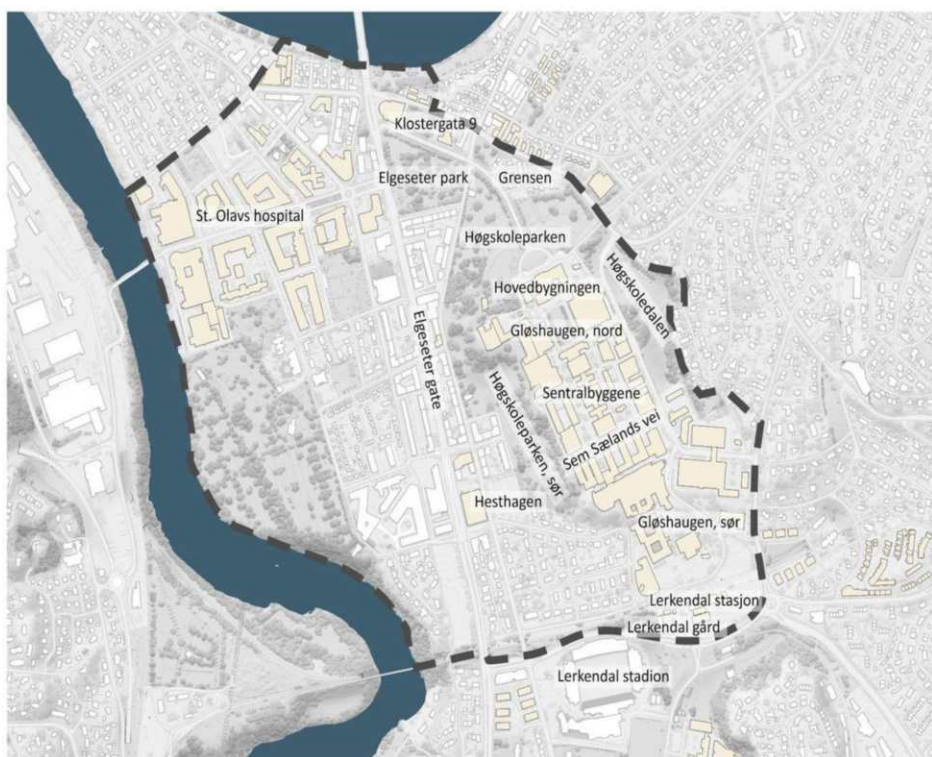
NTNUs samlede campus i Trondheim strekker seg fra Kalvskinnet til Valgrinda. På lang sikt er det også et vekstpotensial sørover mot Sluppen. Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus i Trondheim skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå. Figuren til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



Illustrasjon til høyre viser NTNUs overordnede prinsipplan.

Overordnede rammer og føringer

Området som planprogrammet gjelder for



Figur 1.

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

Planarbeid som skal være gjennomført før oppstart av reguleringsplanarbeid

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

Planarbeid som skal foreligge til høring sammen med høring av reguleringsplan

- Hovedplan for vann og avløp med plan for overvannshåndtering
- Trafikkanalyse
- Plan for varelevering og avfallstransport
- Plan for bygge- og anleggsfasen

Planen skal vise midlertidige transportløsninger med særlig vekt på sykling og gange og skoleveg samt tilgjengelighet til busstopp og jernbanestasjon og vurdere avbøtende tiltak for trafiksikkerhet. Den skal også beskrive støy fra anlegg og anleggstransport og avbøtende tiltak. Videre skal planen angi riggområder, massedeponi og massebalanse.

Utredningsprogram

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

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

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

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

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

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

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

Utredningsmetode

Konsekvensutredningen skal benytte anerkjent metodikk og skal:

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

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

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

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

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

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

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

Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Krav til medvirkning

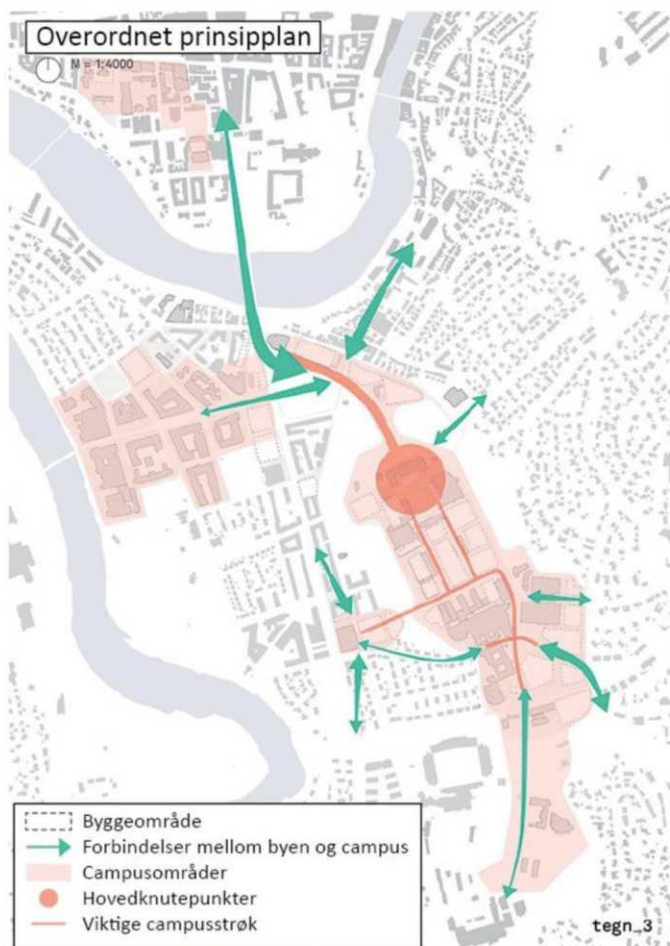
Det skal legges stor vekt på åpenhet i reguleringsplanprosessene og dokumentasjon fra alle faser skal være offentlig tilgjengelig. Det skal være medvirkning og samråd med disse partene:

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

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

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

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



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

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

Øvrige planprinsipper

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

De ni planprinsippene er:

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

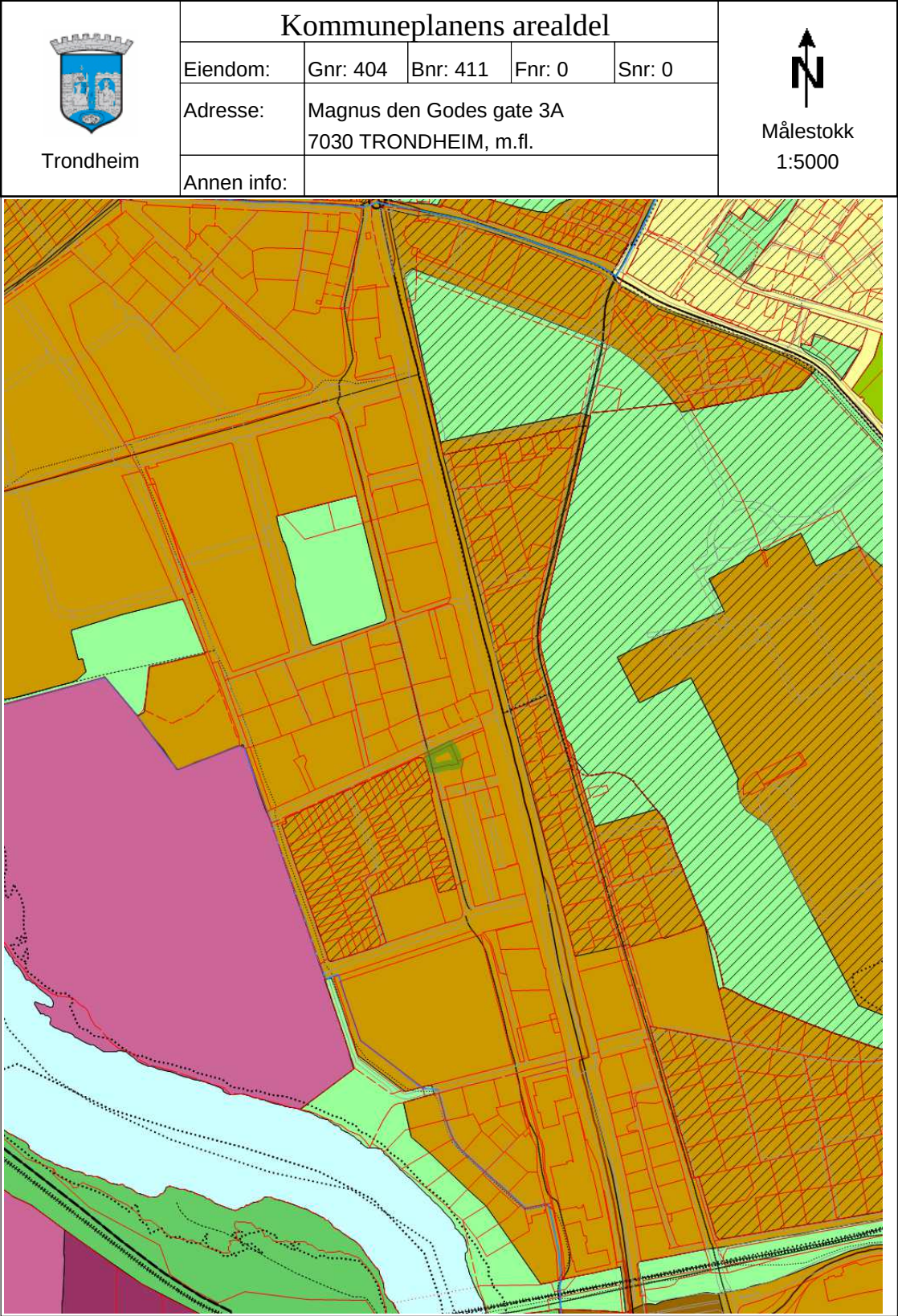
Miljøprogram

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

Aktuelt kunnskapsgrunnlag

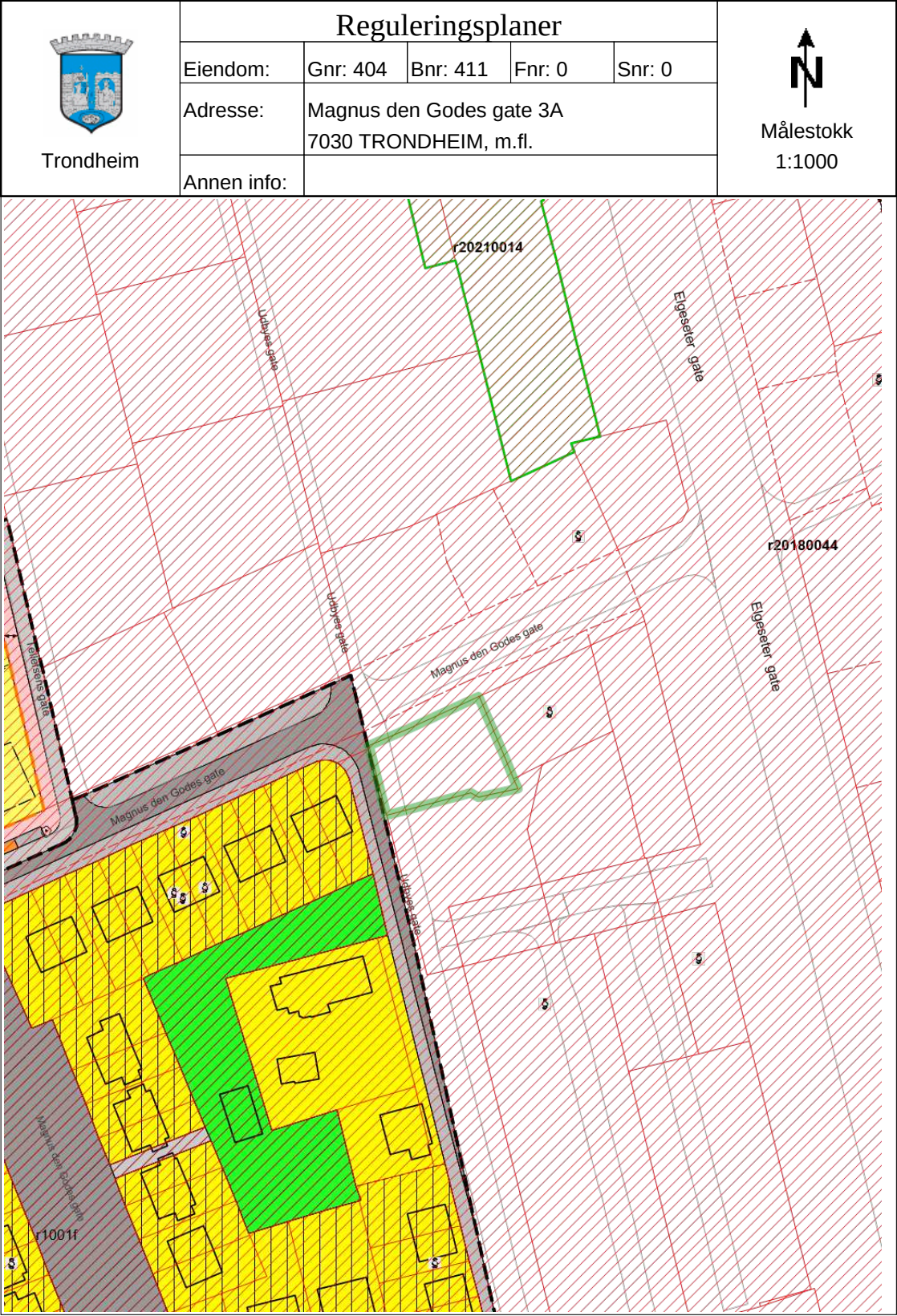
NTNU har følgende utredninger som skal legges til grunn i det videre planarbeidet deres:

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



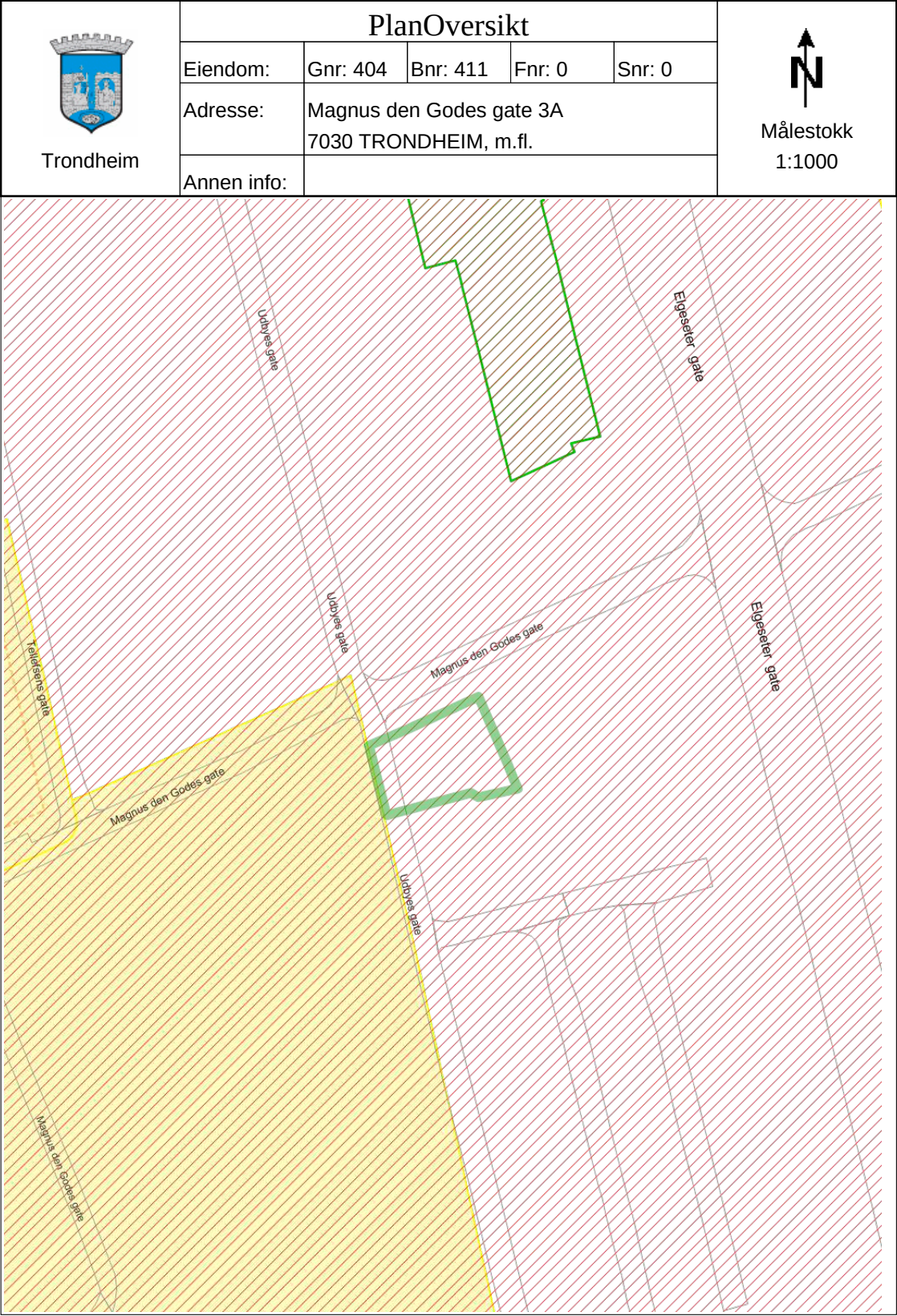
Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Kommuneplan- og kommunedelpangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
	Bestemmelsesområde havstigning		Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering		Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegtrase - På bakken - Nåværende
	Turvegtrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - Bro - Nåværende
	Sporveg - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende
	Grav- og urnelund - Nåværende		Sentrumsformål - Framtidig		Grav- og urnelund - Framtidig
	Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende				



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert nytt tre		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bevaring av bygninger
	Bolig		Kjøreveg		Gate m/fortau
	Gang-/sykkelveg		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Kjøreveg		Fortau
	Parkering		RpFormålGrense		RpGrense
	Byggegrense		Parkeringshus/-anlegg		



Tegnforklaring

- 

Veg
- 

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- 

RpOmråde igangsatt
- 

RpOmråde forslag
- 

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		219 880	700 081	219 880	241 217
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		168 785	-1 078 885	184 242	208 042
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-147 447	-201 317	-183 088	-149 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		21 338	-480 202	1 154	59 042
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		241 217	219 880	221 034	300 259
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		356 155	273 415		
Kortsiktig gjeld		-114 938	-53 535		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		241 217	219 880		

BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3
ORG.NR. 957 946 992, KUNDENR. 9262

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	961 212	792 204	961 000	1 005 000
SUM DRIFTSINTEKTER		961 212	792 204	961 000	1 005 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058
Styrehonorar	4	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
Revisjonshonorar	5	-9 500	-9 375	-10 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-32 935	-31 100	-32 700	-34 700
Konsulenthonorar	6	-13 908	-87 134	-10 000	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-15 499	-1 205 993	-33 000	-33 000
Forsikringer		-94 762	-79 878	-87 800	-104 500
Kommunale avgifter	8	-153 356	-138 775	-151 200	-160 600
Energi/fyring		-6 553	-7 077	-17 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-81 580	-75 768	-80 000	-85 700
Andre driftskostnader	9	-29 793	-31 991	-31 500	-32 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-446 445	-1 675 649	-461 758	-481 958
DRIFTSRESULTAT		514 767	-883 445	499 242	523 042
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 857	9 604	0	0
Finanskostnader	11	-357 839	-205 044	-315 000	-315 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-345 982	-195 440	-315 000	-315 000
ÅRSRESULTAT		168 785	-1 078 885	184 242	208 042
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 078 885		
Reduksjon udekket tap		168 785	0		

BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3
ORG.NR. 957 946 992, KUNDENR. 9262

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 318 439	4 318 439
Tomt		2 690 600	2 690 600
Leiligheter/lokaler	13	191 517	191 517
SUM ANLEGGSMIDLER		7 200 556	7 200 556
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		96	0
Forskuddsbetalte kostnader		21 116	19 437
Driftskonto OBOS-banken		223 391	243 889
Sparekonto OBOS-banken		111 552	10 088
SUM OMLØPSMIDLER		356 155	273 415
SUM EIENDELER		7 556 711	7 473 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 250		2 750	2 750
Udekket tap	14	-2 955 724	-3 124 508
SUM EGENKAPITAL		-2 952 974	-3 121 758
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 859 747	7 007 194
Borettsinnskudd	16	3 535 000	3 535 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 394 747	10 542 194
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 185	14 692
Leverandørgjeld		47 746	36 365
Påløpte renter		35 780	1 651
Påløpte kostnader		1 226	0
Annen kortsiktig gjeld		0	827
SUM KORTSIKTIG GJELD		114 938	53 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 556 711	7 473 971
Pantstillelse	17	6 810 000	6 810 000
Garantiansvar		0	0

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	881 220
Kabel-TV/bredbånd	79 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	961 212

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 058
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 058

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 7 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 158
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 750
SUM KONSULENTHONORAR	-13 908

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 499
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 499

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-78 469
Vann- og avløpsavgift	-43 123
Feieavgift	-3 636
Renovasjonsavgift	-28 128
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-153 356

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-25 000
Andre fremmede tjenester	-2 541
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 793

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 464
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	152
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 032
SUM FINANSINNTEKTER	11 857

Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Magnus den Godes gt 3 org.nr. 957 946 992. Vedtatt på ordinær generalforsamling 26.06.2007.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Magnus den Godes gt 3 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

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

2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2**.

Side 1 av 8

BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§3 Forkjøpsrett

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

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

§4. Boret/bruk og bruksoverlating

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

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§5. Vedlikehold

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

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

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført for oppgradering av bad/vaskerom.

BORETTLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

- (3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

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

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

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

§9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

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

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)

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

BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

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

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Magnus den godes gate 3

Utgave 01/23

Vedtatt på årsmøte 15.05.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i borettslaget. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere som leier ut sin andel plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til borettslagets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene, og det bes om at man ikke røyker i bakgården eller rett utenfor inngangsdørene. Dette for å unngå at sjenerende røyk kommer inn i ventilasjonsanlegget til beboerne. Sigarettneiper og snus kastes aldri på bakken, av hensyn til miljø og brannfare.

2. Støy

Alle andelseierne bes om å opptre hensynsfullt overfor de øvrige andelseierne. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås, da det kan være noe lytt fra oppgangene og inn i leilighetene.

Det skal være stille i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 09.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Utilbørlig støy er ikke lov på søndager og helligdager, ref. lov om helligdager og helligdagsfred §3.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Andelseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Gjør deg kjent med hvor stoppekranen i din leilighet er lokalisert. Det finnes også hovedstoppekran i kjeller.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i andelen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i andelen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Borettslaget har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Andelseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Balkonger

Avløp og sluk fra balkong må holdes åpne.

Luftbalkong ut mot bakgård må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel, da disse er rømningsveier.

Kommentert [SS1]: Er 08.00 litt tidlig å sette som grense på søndager?

Kommentert [AF2R1]: Det kommer jo i neste punkt at det skal være stille (fra oppussingsarbeider) på søndager, så da går det kanskje greit? Ikke mange som starter støvsugeren fullt så tidlig på søndagene?

Kommentert [SS3]: Har vi en felles stoppekran i kjelleren?

Kommentert [AF4R3]: Ja, det har vi!

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper, trappeoppganger eller luftebalkonger mot bakgård).

Døren ut mot luftebalkong i fjerde etasje skal aldri låses.

Alle andeler må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til kommunens sorteringsregler.

Borettslaget har søppelbeholdere for restavfall i bakgården. Øvrig avfall må kastes ved nærmeste returpunkt.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Orden, renhold og ytterdører

Beboerne har ansvar for å holde trappeoppganger og fellesarealer i kjeller ryddig. Fellesarealene skal ikke benyttes til personlig oppbevaring.

Trappeoppganger vaskes regelmessig av innleid firma. Hver enkelt andelseier må bidra til at oppgangen holdes ren. Eventuelt søl må fjernes umiddelbart.

Borettslaget er pliktig til å fjerne snø og strø rundt bygården. Ansvaret fordeles mellom andelene på en strø- og måkeliste som styret deler med beboerne.

Inngangsdørene og kjelldørene skal alltid være lukket og låst. Ytterdøren ut mot hovedveg må fysisk lukkes godt igjen for å gå i lås, spesielt på vinterstid.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

9. Parkering

Bygården ligger i boligsone 32 for gateparkering. Man må søke Trondheim parkering for å få parkeringstillatelse. Egne avgiftsbelastede parkeringsplasser i området er skiltet.

Gjester kan parkere i de samme områdene som beboerne mot å betale gjestekort for ukesopphold. Beboere må da administrere kjøpet for sine besøkende via Trondheim parkering sin søknadsportal.

Borettslaget har sykkelparkering i bakgården. Om vinteren kan sykkelen plasseres trygt i vaskekjelleren.

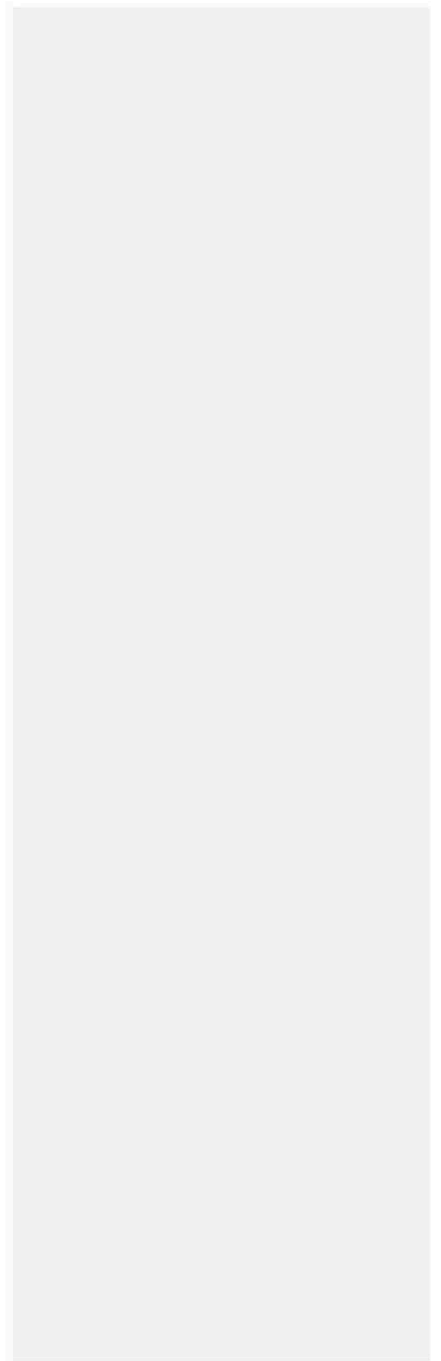
10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Kommentert [AF5]: Skriv om for å reflektere at vi kun har egne beholdere for restavfall i bakgården, og at papp/papir, plast, glass/metall sorteres i felles returpunkt i nærmiljøet.



Velkommen som ny andelseier og beboer i borettslaget Magnus den godes gate 3.

Det er spennende med nye naboer og ekstra spennende den første tiden etter at man har flyttet inn.

I borettslaget vårt bor det både barn og eldre og noen som er midt imellom. Alle gjør vi vårt for at vi skal trives som naboer.

Borettslaget har et styre bestående av styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret jobber kontinuerlig for å ta vare på gården vår på best mulig måte ved å følge de lover og regler som gjelder for borettslag generelt og borettslagets egne vedtekter.

Styret vil gjerne gi noen råd om hva som er viktig å sette seg inn i først som sist:

1. Les gjennom borettslagets **vedtekter og husordensregler**. Her står det beskrevet hvilke rettigheter og plikter hver enkelt andelshaver har og det samme for borettslaget. Legg spesielt merke til hva som er ditt **vedlikeholdsansvar** og hva som er borettslagets vedlikeholdsansvar.
2. Følg med på **oppslag** på oppslagstavla. Borettslaget har en egen facebookgruppe som brukes til å gi raske beskjeder mellom beboere. Søk opp *Magnus Den Godes Gate 3 BRL* for å bli medlem.
3. **Generalforsamling** avholdes en gang i året, gjerne i mai/juni. Vi er et lite borettslag med kun 11 enheter, så det er viktig at alle som eier andeler engasjerer seg og møter opp til generalforsamling.
4. Du kan sende e-post til styret på: mdggate3@styrommet.no I tillegg kan du finne **kontaktinformasjon** til styreleder og styremedlem inne i Vibbo.no.
5. Med hensyn til brann og sikkerhet bes om at du som andelseier sender en **oversikt** til styret om hvem som bor i leiligheten til daglig.

Kommentert [SS1]: Vet ikke om dette dekker det vil vil si om generalforsamlingen?



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

DAGBOKFØRT

A 117/89

Styret for Teknisk avdeling 09 JUN 89 13407

T 7121/88/KHa/DI.B

BYFOGDEN I
TRONDHEIM

UTBEDRINGSPROGRAM FOR EIENDOMMEN MAGNUS DEN GODESGT. 3,
GNR. 404, BNR. 411.



KHA9T974/TXTBOB1

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

A 117/89

BAKGRUNN FOR SAKEN.

Bolig- og byfornyelsesseksjonen ved Plankontoret mottok den 11.11.88 melding om påtenkt seksjonering av Magnus den Godesgt. 3. Befaring ble foretatt for å vurdere om eiendommen fylte kravene til "30 års standard på fellesanliggender", jfr. bystyrevedtal 06.12.84.

Befaringen viste imidlertid at en rekke arbeider måtte utføres før eiendommen tilfredsstilte de krav som stilles før seksjonering kan finne sted.

Etter ønske fra eierne setter derfor Bolig- og byfornyelsesseksjonen frem et forslag om utbedringsprogram i henhold til Plan- og bygningslovens § 89a. Dette for å sikre at Magnus den Godesgt. 3 blir opprustet til 30 års standard, og for å bedre mulighetene for å oppnå utbedringslån i Husbanken.

EKSISTERENDE FORHOLD.

Magnus den Godesgt. 3 er en murbygning i 4 etasjer med kjeller og loft og inneholder 8 boenheter og 1 næringsenhet. Byggeår er 1913.

Eiendommen ligger i byfornyelsesområde 9 - Elgesetergt. - Klæbuvegen - Prof. Brochsgt., og den er regulert i henhold til reguleringsplan 558, stadfestet 13.11.57 - "Reguleringsplan for området Prof. Brochsgt. - Harald Hårdrådesgt. - Magnus den Godesgt. - Elgesetergt."

UTBEDRINGEN.

1. Brannsikring av eiendommen skal foretas i henhold til "Branntekniske regler for ombygging og rehabilitering av eldre murbygg og trebygg i Trondheim kommune". (Vedtatt i Trondheim bygningsråd 08.01.85).
2. Elektriske anlegg skal være dimensjonert for kontinuerlig oppvarming og sikringsskap monteres. Arbeidene må utføres av godkjent installatør.
3. Alle vannledninger må være i kobber. Avløpsledninger må ettersees og dårlige rør skiftes.
4. Alle boenhetene må ha eget bad/WC innenfor bruksenheten. Nye installasjoner må byggemeldes. Alle rommene skal være forskriftsmessig ventilert.
5. Alle felles dører og trapper/oppganger må settes i god stand.
6. Nye loftsleiligheter må være godkjent av bygningsrådet og det må være gitt midlertidig brukstillatelse fra bygningskontrollen.
Bolig- og byfornyelsesseksjonen skal underrettes. Dette gjelder også hvis leilighetssammensetningen forøvrig skal endres.

KHA9T974/TXTBOB1

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

A 117/89

7. Alle byggetekniske arbeider må godkjennes av byggesakskontoret.
8. Før seksjonering må det inngås en utbedringsavtale mellom eierne av Magnus den Godesgt. 3 og Trondheim kommune. Dette for å sikre eiernes deltakelse i en eventuell fremtidig opparbeidelse av gårdsrommet, begrenset av Magnus den Godesgt. 1-3, Udbyesgt. 7-9 og Elgesetergt. 32-34.

FREMDRIFT.

Arbeidene må påbegynnes så snart lånetilsagn fra Husbanken er gitt, og de må fullføres i løpet av to år.

PROGRAM.

1. Utbedringsarbeidene står beskrevet under avsnittet "Utbedringen" i saksfremlegget.
2. Utbedringsarbeidene foregår for eiers ansvar og risiko.
3. Utbedringsprogrammet er bindende for nåværende og fremtidige eiere av Magnus den Godesgt. 3, og det tinglyses som en heftelse på eiendommen.
4. Frist for oppstart settes til 01.01.90, og frist for ferdigstillelse settes til 01.01.92.

F o r s l a g t i l v e d t a k:

Styret for Teknisk avdeling vedtar utbedringsprogram for eiendommen Magnus den Godesgt. 3 i henhold til Plan- og bygningslovens § 89a. Punktene 1-4 under "Program" legges til grunn for saken.

PLANKONTORET, den 11.05.89

Børre Skaslien
Børre Skaslien*Ivar Leivestad*
Ivar Leivestad

Saksbehandler: Karoline Hasselgård

Forslaget ble vedtatt i møte ³⁰ 15/5/89

Sendes

Plankontref

til eiendomsforvalter

X til forlysnings

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

KHA9T974/TXTPBOB1

Rett gjenspart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling*D. Børre Skaslien**Vorbygningsforvalter*
e.v.



ERIK SØK ERIK FJELLHEIM

Nyheimsvegen 25
7058 JAKOBSLI

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
	BYGG-21/81395	Erik fjellheim	30.03.2023
	oppgis ved alle henvendelser		

Magnus den godes gate 3A, ferdigattest for utbedring av rekkverk og rehabilitering av 3 piper

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 404/411/0/0
Bygningsnummer: 10534348

Ansvarlig søker: ERIK SØK ERIK FJELLHEIM
Tiltakshaver: BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

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

Kristoffer Kleveland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/81395

Dato
30.03.2023

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
BORETTSLAGET MAGNUS DEN GODES GT 3

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.03.2023.

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

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

Det gjenstår ingen arbeider av mindre vesentlig betydning.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/81395-14 og BYGG-21/81395-6.

Dokumentnr.: BYGG-21/81395-24

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 Statsforvalteren 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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM
Tlf.: 07 546375 - 546381
Telefax: 07 546705

Referansenr.: T/01693/90
Sak nr.: DB 0832/90

M I D L E R T I D I G
B R U K S T I L L A T E L S E

B/L Magnus den Godes gt 3 v/Bygg-Tek A/S
Postboks 5419

7002 TRONDHEIM

FOR ANDEL 3,4 og 6

Ved alle henvendelser oppgi
referansenr. og byggested.
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 02.01.91

BYGGESTED : MAGNUS DEN GODES GT 3 G.nr. 00404 B.nr. 0411

BYGGHERRE : B/L Magnus den Godes gt 3 v/Bygg-Tek A/S

ARBEIDETS ART : INNV.REH/OPPUS.

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og
arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besikttet.

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren,
men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

BYGGESAKSKONTORET

Per. Ragnar. Hove...
byggekonsentrollør



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240164

Adresse: MAGNUS DEN GODES GATE 3B, 7030 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 404 Bnr. 411 i Trondheim kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

