VIKTOR BAUMANNS VEI 28 B

PRIVATMEGLEREN

Viktor Baumanns vei 28 B 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1955
BRA: 89 m^2
BRA-i: 75 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Viktor Baumanns vei 28 B
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27682

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det ene soverommet en bod/kott i leiligheten er omgjort til spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig, men leiligheten er opprinnelig en 4 roms leilighet som i dag er 3 roms leilighet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.2.2025

Rapportdato
23.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marte Lillegård Haugen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Viktor Baumanns vei 28 B, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	425	Bruksnr:	412	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	22	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1955**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et valmtak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	89	75	14	0	7
Totalt m²	**89**	**75**	**14**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	75	75	0	Entre/gang, 2 soverom, kjøkken, bad, stue og kjøkken.	BRA-E er en bod på loft og 2 boder i kjeller.
Totalt m²	**75**	**75**	**0**		

Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er gjennomført arbeider på fasade, men det er usikkert når dette er gjort, det diskutert i aksjelaget at dette bør planlegges på nytt.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør ble byttet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
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 er teglsteinspipe fra byggeår, det er startet rehabilitering av piper i sameiet.	

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-1**
Det er kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer: mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin, koketopp og kombinert kjøle og fryseskap. Det er komfyrvakt og vannstoppesystem.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det ene soverommet en bod/kott i leiligheten er omgjort til spisestue. Tiltaket er ikke søknadspliktig, men leiligheten er opprinnelig en 4 roms leilighet som i dag er 3 roms leilighet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 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

Det er skiftet innmat i sikringsskap og installasjon i leilighet, men det er ukjent når dette er gjort.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-1**

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
2015	
Størrelse	
120	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon gjennom luftespalter på vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2017	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Vindu er plassert i våtsone, men det brukes i dag dusjkabinett som beskytter vinduer, foring og lister fra direkte vannsøl.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er dusjkabinett, vegghengt toalett, servantskap med servant og uttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

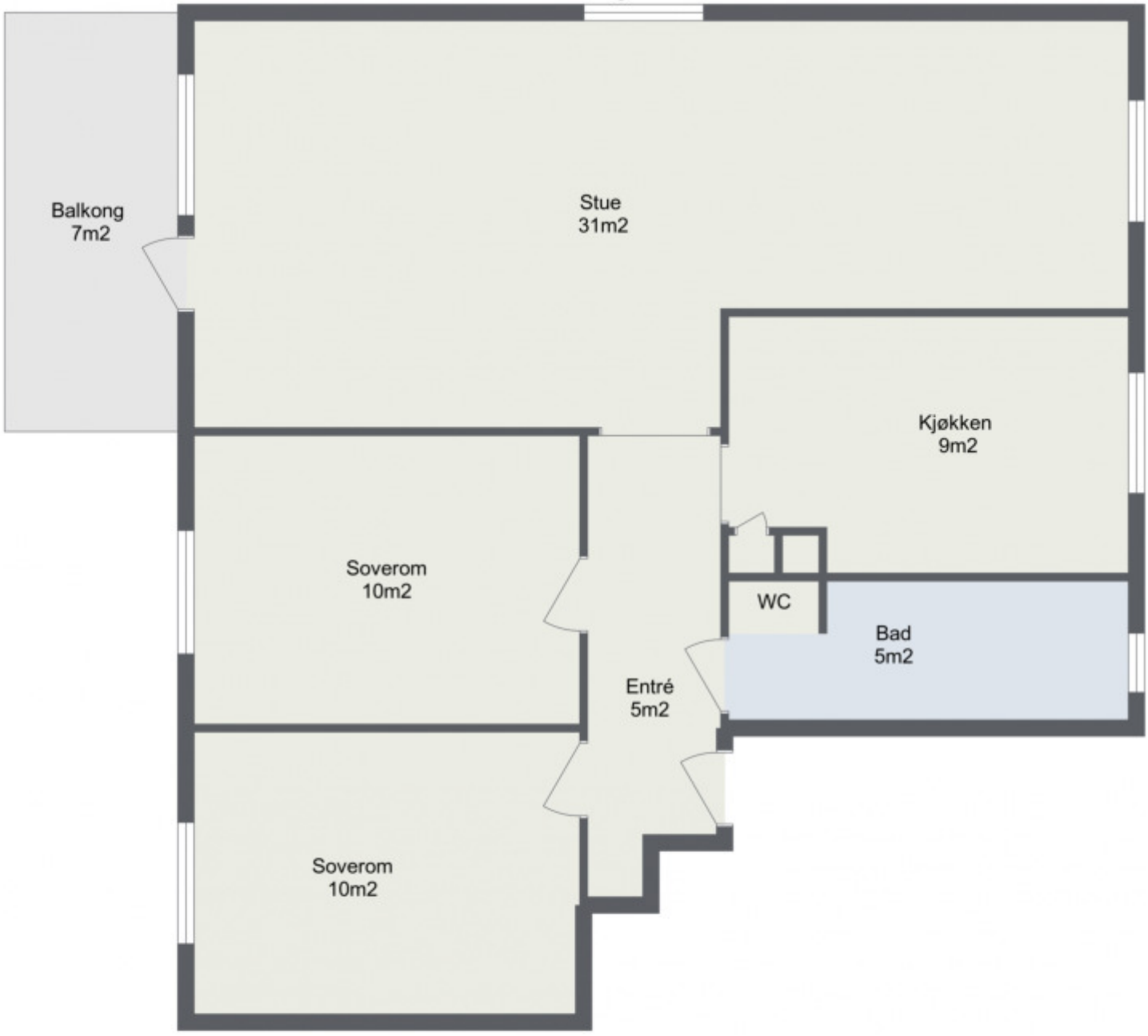
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

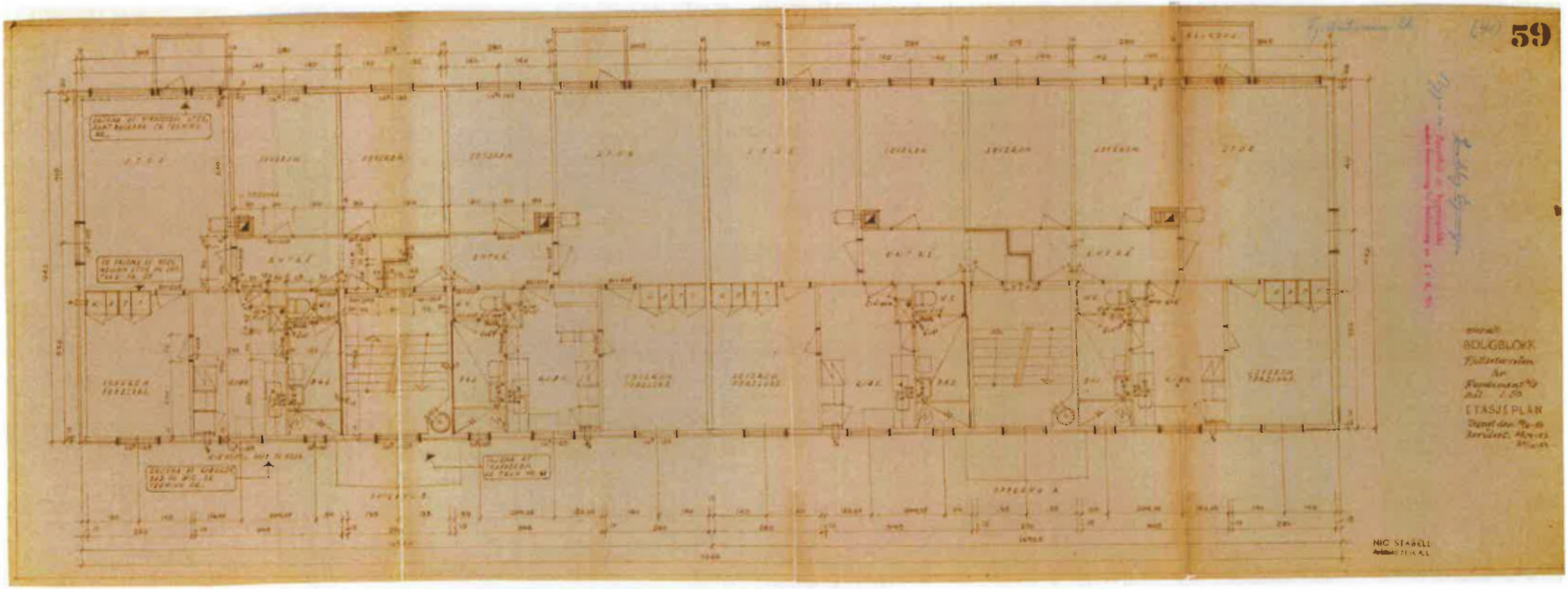
Tilgjengelighet	Ikke relevant

3. Etasje



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

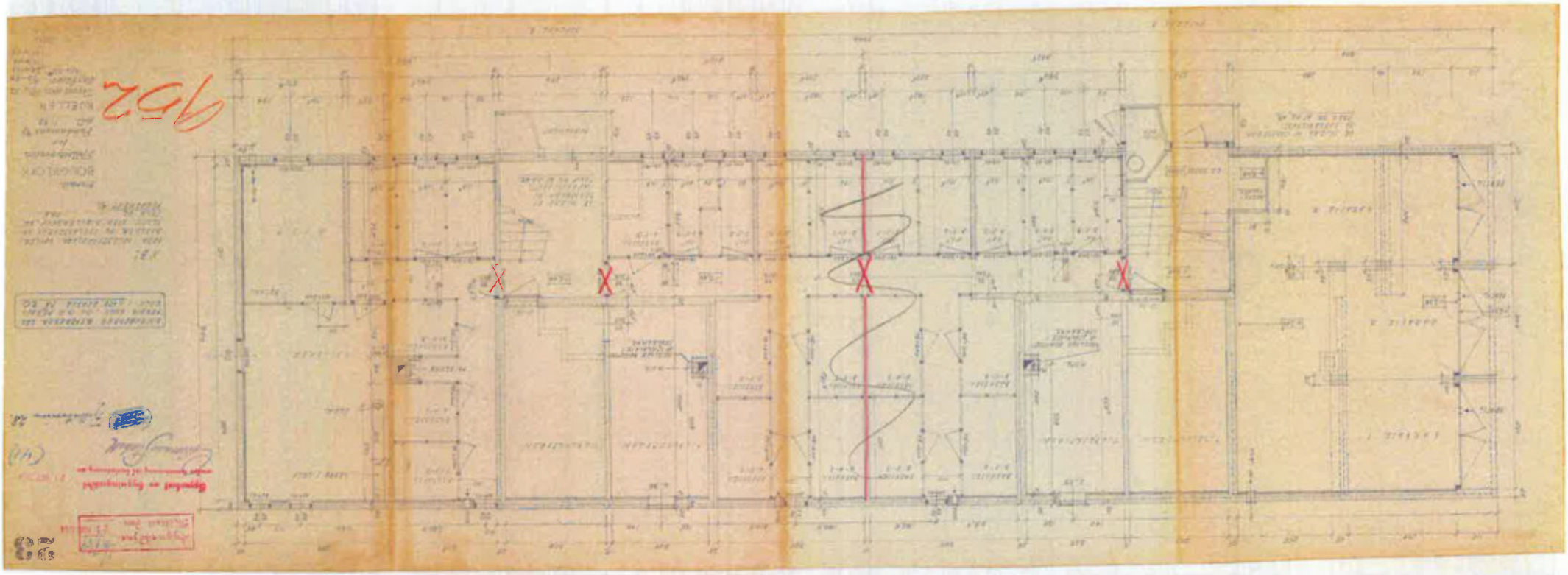
TAKST MIDT-NORGE



BOLIGBLOKK

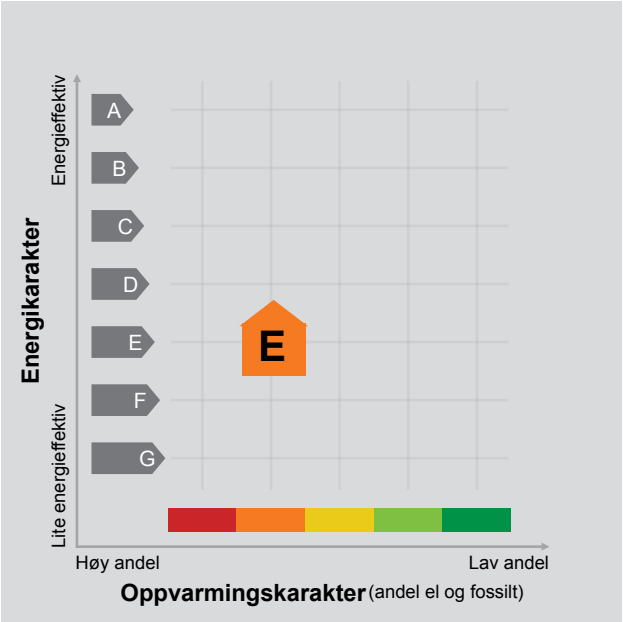
ETASJEPLAN

NIC STABELL



ENERGIATTEST

Adresse	Viktor Baumanns vei 28B
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	412
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182239445
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-83541
Dato	23.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250050

Selger 1 navn
Marte Lillegård Haugen

Gateadresse
Viktor Baumanns vei 28 B

Poststed	Postnr
Trondheim	7020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250050

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier totalrenoverte bad i 2017. Installerte varmekabler, la membran, nytt sluk, fliser på gulv og vegg, baderomstapet på de resterende veggene, spotter i tak og ny innredning
Arbeid utført av	Bad Huset AS (Comfort Badhuset Lade)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lagt membran og nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Forrige eier opplyser om at ny avløpsledning ble lagt i 2014
Arbeid utført av	MK Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2015: Ekstra kurs lagt til på bad av Argon Elektro. 2017: Proff Elektro utførte arbeid på bad. 2020: Lagt varmefolie i gang av Elektrosupport AS.
Arbeid utført av	Argon Elektro, Proff Elektro, Elektrosupport AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Forrige eier opplyser at Trønderenergi hadde kontroll på elanlegget 28.08.2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulighet for lading av el-bil på stikkontakt ved parkeringsplass

Document reference: 114250050

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er opprinnelig en 4-roms, spisestuen kan gjøres om tilbake til soverom om ønskelig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det arbeides med å legge nye vann- og avløpsrør, fortau, sykkelvei og kjørebane i Breidablikkveien og i krysset mot Viktor Baumanns vei. Arbeidet forventes ferdig august 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny tilstandsrapport februar 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har blitt foreslått å bygge ut verandaene. Ikke innhentet tilbud enda, og krever flertall i generalforsamling om det skal gjennomføres.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250050

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Lillegård Haugen	858dfec707c62d82bccf7a7 44fcc276b96865d16	03.03.2025 07:42:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14250050

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

Vedtekter for A/S Fjellseterveien 26/28

§ 1.

Selskapets navn er A/S Fjellseterveien 26/28.

§ 2.

Selskapets formål er overtakelse av Fjellseterveien 26 og 28, samt drift av bolighus på tomten.

§ 3.

Selskapets forretningskontor er i Trondheim.

§ 4.

Medlemmene har ikke personlig ansvar for selskapets forpliktelser overfor tredjemann og hefter overfor selskapet bare med sine aksjer og obligasjonsinnskudd.

§ 5.

Selskapets aksjekapital er kr 102.000.- fordelt på 24 aksjer á kr 4.250.- fullt innbetalt og lydende på navn. Ingen aksjeeier kan eie mer enn 1 aksje.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet de bare kan omsettes sammen med leieboer-obligasjonene og aksjeeierens leilighet. Videre må aksjer og leieboerobligasjoner ikke omsettes til overpris uten Boligdirektoratets samtykke. Det samme gjelder oppskriving av aksjekapitalen. Enhver overdragelse av aksjer og leieboerobligasjoner må godkjennes av selskapets styre. For pantsetting gjelder samme regler som for overdragelse.

Envher aksjeeier som foruten sin aksje på kr 4.250.-, har skutt inn leieboerobligasjon på kr 5.200.-, har uoppsigelig rett til å disponere en 3-roms leilighet i eiendommen, så lenge de øvrige leieforpliktelser overholdes.

Tilsvarende har den aksjeeier som har skutt inn en leieboerobligasjon på kr 6.000.-, rett til på samme vilkår å leie en 4-roms leilighet i eiendommen.

§ 6.

Selskapets ledes av et styre på 4 medlemmer med to vararepresentanter til styret som alle må være aksjeeiere i selskapet.

Det avholdes valg på 2 styremedlemmer og 1 varamedlem hvert år. Disse velges for et tidsrom på 2 år..

Selskapet tegnes av styrets formann og et annet styremedlem i fellesskap.

§ 7.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned. Innkalling skjer med 8 dagers skriftlig varsel.

Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre:

1. Fastsetting av resultatregnskapet og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og om utdeling av utbytte.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse.
5. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 8.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig og innkalling foretas på samme måte som for ordinær generalforsamling.

Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen to uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tiendedel av aksjekapitalen.

§ 9.

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme.

Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig, dog således at ingen i følge fullmakt kan avgi mer enn 1 stemme i tillegg til sin egen. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 10.

Det skal legges opp reservefond og skattefond i selskapet etter samme regler som til enhver tid gjelder for et aksjeselskap.

§ 11.

Dersom en aksjeeiers leilighet ved fraflytting viser seg å være verdiforringet utover det som følger av vanlig slitasje og bruk, skal selskapet ha rett til å kreve at aksjeeier erstatter skaden og kan eventuelt kreve motregning overfor aksjeeieren for hans krav ifølge innbetalt aksje og leieboerobligasjon.

§ 12.

Fremleie av hele leiligheten er ikke tillatt uten styrets samtykke. Utleie av enkeltrom skal meldes til styret.

§ 13.

Hvor disse vedtekter ikke anderledes bestemmer, skal reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning følges.

Husordensregler

A/S Fjellseterveien 26/28

ALMINNELIGE REGLER
Dører til kjeller og loft skal være låst.
Lys i kjeller og på loft skal slukkes etter bruk. Benyttelse av bart lys her er ikke tillatt.
Takvinduene skal holdes lukket når det er nedbør.
Ski, akebrett, sparkstøttinger, sykler og lignende må ikke settes i trapperom eller ganger, men plasseres i tilfluktsrommene. Nisjen ved inngangsdøren og rommet under kjellertrappen er kun for barnevogner.
Anbringelse av sko, støvler, klær, etc i trappeoppgangen er ikke tillatt.
Risting av tøy ut av vinduer, balkonger og i trappeoppganger må ikke finne sted.
Risting og banking av matter og gulvtepper må utføres i god avstand fra vinduer og klestørk.
Bilparkering må ikke foretas slik at den stenger for inngangsdørene, adkomstvei eller hindrer andre kjøretøy i å komme frem.
Bilene parkeres på oppmerkede plasser, tomgangskjøring er ikke tillatt.
Ytterdøren må ikke settes åpent uten tilsyn.
Alle plikter å være med på dugnader som styret står for.
Så fremt noen ikke er i stand til å delta på dugnad, plikter vedkommende å leie hjelp til å utføre arbeidet.
Husdyrhold i leilighetene er ikke tillatt uten styrets samtykke. Styret plikter å forhøre seg med de andre beboerne i gjeldende oppgang før et vedtak fattes.

RO I LEILIGHETER OG TRAPPEOPPGANGER
Enhver passer på at barn ikke leker eller støyer i kjeller, trappeoppganger eller på loft.
All sjenerende støy som banking, boring, sterk musikk, osv må unngås etter kl. 21.00.
Musikkundervisning tillates bare etter styrets samtykke.
Send ut nabovarsel ved behov, eks: selskap, oppussing og lignende.

RENHOLD
Renholdsverkets og kommunens vedtekter skal følges til enhver tid.
Hold kjeller og loft ryddig.
Når container er full, behold søppel/avfall inne i egen leilighet, inntil container tømmes

FREMLEIE
Den enkelte aksjonær er ansvarlig overfor selskapet for alle skader og ulemper som forårsakes av hans fremleie.

VASK
Vaskemaskin og tørketrommel må ikke brukes uten tilsyn, og bør ikke brukes etter kl 22.00.

VAKTMESTER
Vaktmesterjobben utføres etter særskilt instruks av de enkelte leieboere i hver oppgang etter tur hver sin uke. Vaktmesteren skal passe på at husordensreglene blir fulgt. Misbruk eller forsømmelse meldes skriftlig til styret.

Klosettene må ikke brukes til avfall, avispapir, bleier og lignende.

BRANN
Branninstruks skal følges til enhver tid.

INDRE VEDLIKEHOLD
Aksjeeiers vedlikeholdsplikt
Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Alt arbeid som aksjeeier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
Aksjelaget og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, i henhold til borettslagsloven.

Velkommen som beboer og aksjeeier i AS Fjellseterveien 26-28

Det oppfordres til å sette seg godt inn i følgende:

- Vaktmestertjenester
- Husordensregler
- Vedtekter
- Referat fra siste Ordinær Generalforsamling

Oppussing:

Når det gjelder oppussing så anmoder vi om å sette opp nabovarsel, slik at beboerne er forberedt på støy.

Ved oppussing av kjøkken, så skal Styret kontaktes vedrørende bytte av avløpsrør, da Styret har inngått en avtale med Rørfunn AS. Oppgradering av rørsystem skal utføres på oppdrag av disse.

Borettslaget dekker utgifter (og fastsatte beløp) ved skifte av:

- Sluk (dekkes på beløp, og vi minner om at ved oppussing av bad er det pålagt at sluk skiftes)
- Varmtvannsbereder dekkes med kr 2000,-
- Hovedstoppekran dekkes med kr 300,-

Branninstrukser:

- I hver oppgang er utstyrt med to pulverapparat
- Det må monteres minst to røykvarslere i leiligheten, samt at det anskaffes pulver eller skumapparat
- Det er ikke lov å oppbevare møbler, søppel, sko m.m i fellesarealer grunnet brannfare.
- Dette også fordi det skal være lett adkomst ved eventuell brann, eller hvis ambulansepersonell skal ta seg inn i leiligheter.

Hvis dere har spørsmål eller tips om noe som vedkommer borettslaget, ta kontakt med Styret:

Styreleder, Ove Hanssen på mobil 977 88 831, e-post: ov-han3@online.no

Nestleder, Gina Alice Spjøtvold på mobil 98611900, e-mail: ginaspj@gmail.com

Vi ønsker dere til lykke med ny leilighet og velkommen som beboer i AS Fjellseterveien 26 – 28.

Regler ved leie og bruk av garasje/parkeringsplass.

A/S Fjellseterveien 26/28

Søknad om garasje eller parkeringsplass skal gjøres skriftlig til styret, og alle søknader skal besvares skriftlig.

Alle besvarelser skal inneholde dato og informasjon om hvilken plass en søknad har. Med dette menes om man er nummer 1, 2, 3, osv på listen.

Følgende regler gjelder:

1. Kun aksjonær eller ektefelle/samboer som bor i leiligheten kan søke om garasjeplass/parkeringsplass.

2. En av partene må eie bil, eventuelt disponere firmabil (gjelder ikke leiebil). Garasjen/parkeringsplassen skal ikke brukes som lagerplass for biler som ikke er i bruk.

3. Leietaker av garasjen/parkeringsplassen kan ikke drive med utleie til andre.

4. Garasjen/parkeringsplassen skal ikke stå ubrukt ut over 3 mnd.

5. Garasjen/parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Ved salg eller annen overdragelse av leiligheten går garasjen til nestemann på listen.

6. Garasjen/parkeringsplassen kan ikke overdras til leieboer, barn eller andre som bor i leiligheten.

7. Styreleder skal til enhver tid ha en ajourført liste over hvem som har søkt om å leie garasje/parkeringsplass.

8. Ved endt leieforhold skal garasjen/parkeringsplassen tømmes og overdras til styret i tilsvarende forfatning som da leieforholdet ble inngått.

9. Garasje/parkeringsleien fastsettes av det til enhver tid sittende styre.

10. Ved mislighold av garasje/parkeringsleien ut over 3 mnd overføres garasjen/parkeringsplassen til neste leietaker.

11. Ingen har rett til å leie mer enn 1 garasjeplass eller parkeringsplass. Ved mangel på parkeringsplasser, kan styret beslutte å avslutte leieforhold til de som leier mer enn 1 plass. Dog gjelder dette ikke oppsigelse av garasjeplass.

Instruks for vaktmester

A/S Fjellseterveien 26/28

Vaktmester skal for sin oppgang gjøre følgende:

1. Vaktmestertjenesten hører til de leieforpliktelser som må overholdes i henhold til § 5. i selskapets vedtekter.

2. Lukke loftsvinduene når det er nedbør.

3. Se etter at husordensreglene blir fulgt, og ved misbruk og forsømmelse melde fra skriftlig til styret.

4. Skifte lyspærer ved behov, pære fås ved henvendelse til styret.

5. Melde skriftlig til styret om oppståtte mangler ved eiendommen.

6. Holde området rent for papir, avfall og lignende.

7. Holde inngangsparti og fortau åpne om vinteren og strø når det er nødvendig.

ÅRSREGNSKAP 2023
FOR

FJELLSETERVEIEN 26/28 A/S

FORETAKSNR. 930 218 456

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

FJELLSETERVEIEN 26 / 28 AS

EIENDELER	NOTE	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN	**1**	3 034 228	3 034 228
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 034 228**	**3 034 228**
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		16 848	1 850
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		14 124	12 094
BANKINNSKUDD / KASSE		324 169	337 977
SUM OMLØPSMIDLER	**7**	**355 141**	**351 921**
SUM EIENDELER		**3 389 369**	**3 386 150**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
AKSJEKAPITAL	**2**	-102 000	-102 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-102 000**	**-102 000**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-634 870	-463 019
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-634 870**	**-463 019**
SUM EGENKAPITAL		**-736 870**	**-565 019**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB	**3**	-2 276 102	-2 470 593
BORETTSINNSKUDD		-134 400	-134 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-2 410 502**	**-2 604 993**
KORSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-95 521	-92 834
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-63 861	-50 386
PÅLØPTE RENTER		-4 013	-3 425
SKYLDIG ARBEIDSGIVERAVGIFT		-5 640	-4 230
AVSETNING STYREHONORAR		-40 000	-30 000
VARMTVANNSBEREDER- OG SLUKFOND		-32 963	-35 263
SUM KORSIKTIG GJELD	**7**	**-241 998**	**-216 138**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-3 389 369**	**-3 386 150**

RESULTATREGNSKAP

FJELLSETERVEIEN 26 / 28 AS

	NOTER	REGNSKAP 2023	REGNSKAP 2022	BUDSJETT 2023
INNTEKTER				
INNKREVDE FELLESKOSTNADER		1 123 440	1 051 440	1 123 440
GARASJELEIE		21 875	22 500	22 500
PARKERINGSLEIE		29 400	27 000	27 000
STRØM EL-BIL OG SYKKEL		7 450	4 100	850
KOMPENSASJON FOR TAP AV VEGETASJON		8 000		
SUM INNTEKTER		**1 190 165**	**1 105 040**	**1 173 790**
UTGIFTER				
STYREHONORAR	**4**	-10 000	-6 000	-10 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-1 410	-846	-1 500
REVISJONSHONORAR	**4**	-11 250	-11 250	-12 000
REGNSKAPSHONORAR		-38 315	-36 175	-37 000
VEDLIKEHOLD	**5**	-271 312	-174 822	-209 000
HUSEIERFORSIKRING		-71 188	-61 285	-65 000
EIENDOMSAVGIFTER		-239 967	-240 997	-260 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**6**	-249 097	-250 933	-252 000
SUM UTGIFTER		**-892 539**	**-782 308**	**-846 500**
DRIFTSRESULTAT		**297 626**	**322 732**	**327 290**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEUTGIFTER		-125 776	-83 854	-96 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-125 776**	**-83 854**	**-96 000**
ÅRSRESULTAT		**171 850**	**238 878**	**231 290**
AVDRAG LÅN		-194 491	-207 670	-200 000
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**-22 641**	**31 208**	**31 290**

FJELLSETERVEIEN 26 / 28 AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG
NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - VARIGE DRIFTSMIDLER

ANSKAFFELSESKOST	3 794 357
PÅKOSTNING 2013 (DRENERING OG ASFALT)	608 788
DIVERSE REHABILITERING I 2014	1 458 280
- TIDL. AVSKREVET	-2 675 197
BOKFØRT VERDI 01.01.2023	3 034 228
BOKFØRT VERDI PR. 31.12.2023	**3 034 228**

DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN
I 2023. DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT
VEDLIKEHOLD I 2023 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE
AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 2 - EGENKAPITAL

EGENKAPITALEN HAR I ÅR ØKT. LIKEVEL ANTAS BYGNINGENES VERDI FORTSATT ER LANGT HØYERE ENN BOKFØRT VERDI. DET BUDSJETTERES MED POSITIVT RESULTAT I ÅRENE FREMOVER, NOE SOM VIL FORBEDRE EGENKAPITALEN YTTERLIGERE.

NOTE 3 - PANTSTILLELSER

LÅN I DNB.
BYGGELÅN I DNB TIL FINANSIERING AV NY DRENERING, NYE SIKRINGSSKAP/LEDNINGSNETT,
NYE INNGANGSDØRER, UTVIDELSE AV PARKERINGSPLASSEN, REHABILITERING AV TREKKSYSTEM.

RENTESATS : 6,00 %	
SALDO 01.01.2023	2 470 592
AVDRAG BETALT 2023	-194 491
SALDO 31.12.2023	**2 276 101**
PANTESIKRET RESTGJELD	2 470 592
BOKFØRT VERDI PÅ BYGG STILT SOM SIKKERHET FOR DENNE GJELD	3 034 228

GJELD SOM FORFALLER MER ENN 5 ÅR ETTER REGNSKAPSÅRETS SLUTT UTGJØR KR. 1 364 792,-

NOTE 4 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

REVISJONSHONORAR ER UTBETALT MED KR. 11.250,-
STYREHONORAR ER AVSATT MED KR. 10.000,- IFG. BUDSJETT.

FJELLSETERVEIEN 26 / 28 AS

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

RENHOLD	-78 500
NY TILSTUTNINGSPROFIL UNDER DØR	-3 581
UTSKIFTING AV LYSARMATUR I TRAPPEROM OG UTELYS	-58 688
ROBUST EL.SLUTTSTYKKE	-5 050
REPARASJON VERANDA	-118
LYSRØR	-225
BRANNVARSLER	-120
SKIFT AV KJØKKEN AVLØP	-17 468
MONTERING AV LED I KJELLER	-30 188
PLENKLIPPING	-37 578
SNØBRØYTING	-38 500
VEDLIKEHOLD VEI- GRØNTANLEGG	-1 297
SUM	**-271 312**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

STRØM	-55 639
BORTKJØRING AV SØPPEL	-12 020
KONTORUTGIFTER	-3 658
AVGIFT BREDBÅND / KABEL-TV	-168 928
MØTER OG TILSTELNINGER	-5 271
DIVERSE GEBYR	-3 581
SUM	**-249 097**

NOTE 7 - DISPONIBLE MIDER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**135 783**
ÅRETS RESULTAT	171 850	
AVDRAG LÅN	-194 491	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**-22 641**
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2023		**113 142**

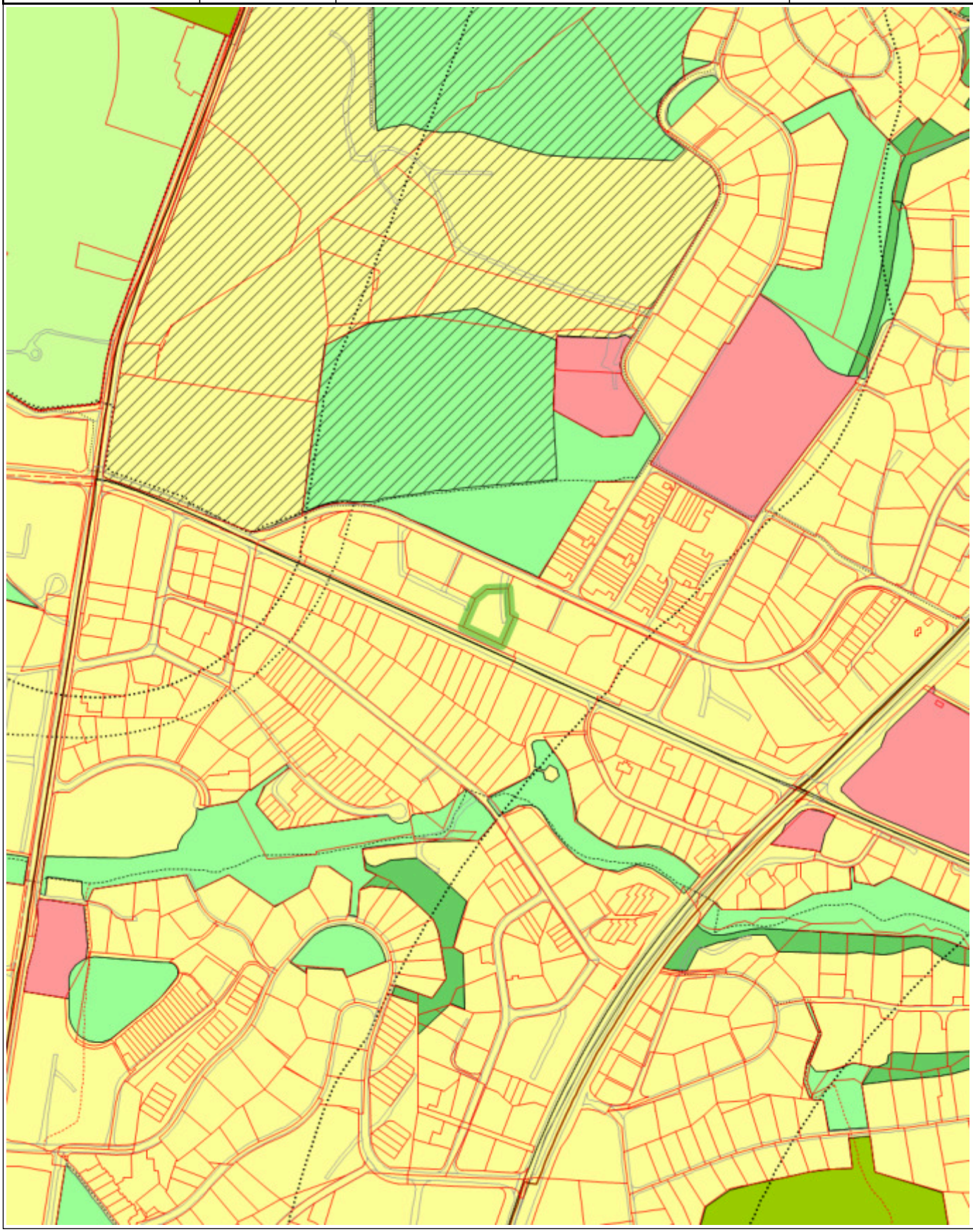
FJELLSETERVEIEN 26/28 AS LIGNES SOM BORETTSLAG, OG HVER ENKELT AKSJONÆR SKATTLEGGES FOR SIN FORHOLDSMESSIGE ANDEL AV INNTEKTER OG FORMUE I SELSKAPET.
ANDEL AV RENTEUTGIFTER OG GJELD FORDELES OGSÅ PÅ SAMME MÅTE.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 412	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 28B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

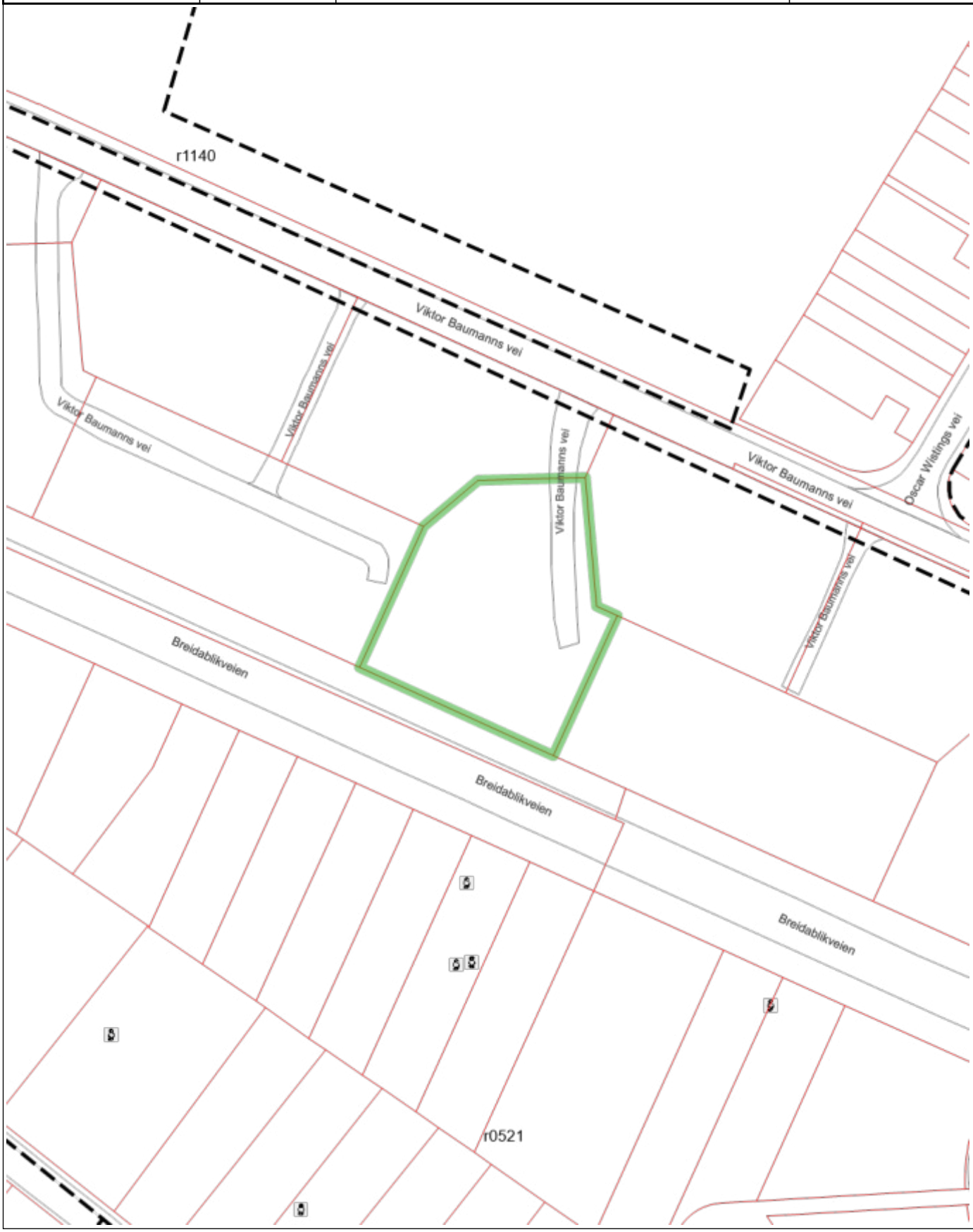
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde markagrensa
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 412	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 28B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsgrense god nøyaktighet	Veg	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	RpGrense

R 521, st.f. 12.12.52.

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfester departementet vedtak av Trondheim bystyre i möte 13. november 1952 om reguleringS- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Cecilienborg, Sverresdal, Valset gård, Övergjerdet m.fl. Byåsen, Trondheim.

Videre har departementet i henhold til lovebs § 3 stadfestet bystyrets vedtak samme dag om vedtekter i tilknytning til reguleringen med noen endringer foretatt av departementet.

Vedtektene lyder:

1. Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av våningshus av forskjellige typer:
Blokker i 3 etasjer,
vertikalt delte rekkehus i inntil 2 fulle etasjer,
våningshus med maksimum 2 leiligheter i inntil 2 fulle etasjer på avgrensete tomter.

Blokkbebyggelsen.

2. Alle blokker skal være brannfaste og innredes for beboelse. De skal oppföres i 3 etasjer med maksimal gesimshöyde 10 m., og blokkdybden kan være inntil 11 meter.
3. Takene utformes som saltak, med samme takvinkel for alle blokker innenfor de enkelte grupper, og tekkes med takstein. Arker og nedskjæringer i takflaten tillates ikke.
4. For hver blokk oppsettes felles antenneanlegg.
5. Gjerder tillates ikke oppsatt innen området for blokkbebyggelsen. Dog kan törkeplasser inngjerdes etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

Villa- og rekkehusbebyggelse.

6. For villa- og rekkehusbebyggelsen må gesimshöyden, målt fra ferdig planert terreng ikke overstige 7 meter for 2 etasjes hus og 4 meter for 1 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak eller valmtak og tekkes med takstein. Takvinkelen må for 2-etasjes hus ikke overstige 35gr., for 1 etasjes hus 45 gr.
7. Garasjer for enkelthus tillates ikke frittliggende, men bare i sammenheng med våningshuset, enten som tilbygg i en etasje, eller i kjeller. Bygningsrådet kan tillate unntak fra denne bestemmelse.
8. Gjerdene skal være av ens höyde og konstruksjon. Höyden må ikke overstige 0.80 m. Gjerdenes utförelse, höyde og farge skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Fellesbestemmelser.

9. Butikker, verksteder o. l. kan ikke innredes andre steder enn det er forutsatt i planen.

10. Plasering av garasjer og uthus skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hovedbygning, selv om de ikke blir bygget samtidig med denne. I forbindelse med garasje skal det alltid være parkeringsplass for bilen utenfor gatelinjen.

11. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse.

12. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

13. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.

14. Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for nabo.

15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Oslo, den 12. desbr. 1952.

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 9833

Byg.jnr. 407/54

Bruksattest.

Herved bevidnes at det for ~~herr~~ Fundament A/S

utførte bygningsarbeide på nr. 28 Fjellsetervveien

nemlig boligbygg av betong i 3 etasjer

er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse av 21/9-54

MIDL. BRUKSTILL.

Trondheim den 31-10-58.

Gebyr betalt den:

Erklæring fra Helserådets formann den 21-10-58.

Byggningsinspektør

Sendes ikke

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 9833

Byg.jnr. 407/54

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om

bygningsarbeidet på nr. 28 Fjellseterveien

nemlig boligbygg av betong i 3 etasjer

hvilket eieren ~~herr~~ Fundament A/S har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 11-10-58.

Arne Dahl

Gjenpart sendt arkitekt O. Amundsen.

407/54.

Fundament A/S,

h e r.

Ang. Deres boligblokk på nr. 28, Fjellseterveien.

Inspeksjon er foretatt 22/3-56 sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle leiligheter, ialt 12 stykker.

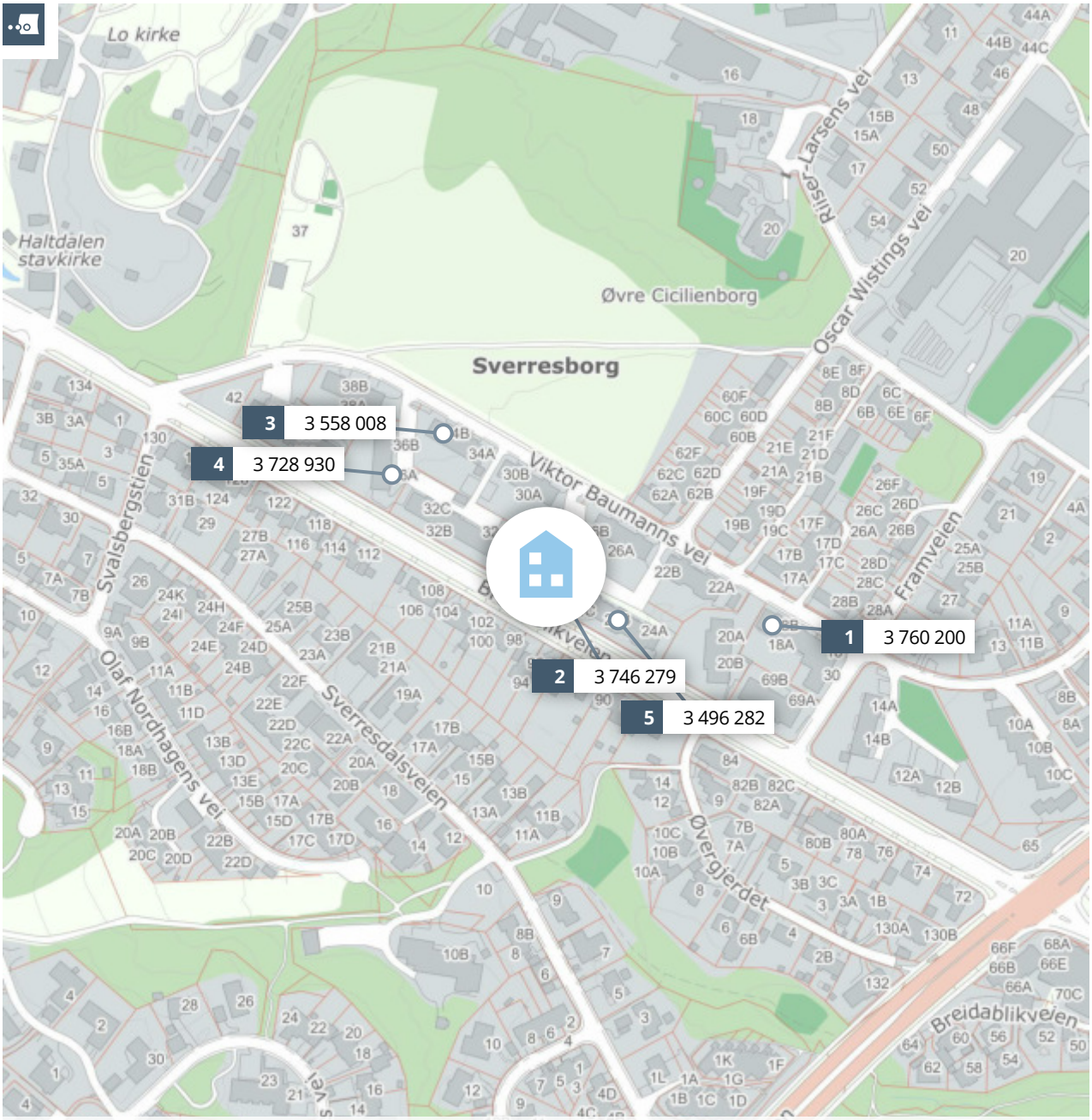
En viser til telefonsamtale angående feieluke i 1. etasje over garasje og angående loftsgulvet.

1. Loftsvinduer må ha trådglass.
2. Branndörer må gjöres selvlukkende.
3. Synlige opphengningsjern i störhustak må pusses over. Overflatebehandling av störhustaket synes ikke tilfredsstillende.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 3. april 1956.

H. Semmelmann

I. Maalö



Meglers verdivurdering

VIKTOR BAUMANNS VEI 28 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 12.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Viktor Baumanns vei 28 B, 7020 TRONDHEIM

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1956

GNR 425 BNR 412 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SVERRESBORG SKOLE

Verdivurdert til

3 390 000

91 627 Fellesgjeld

3 481 627 Totalt

46 422 m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1956

Fellesutgifter	4 591
Formue	2 668
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Viktor Baumanns vei 18 B 67 m² 1954 2. etg 2 sov	20.09.2024	3 490 000	**3 620 000**	140 200	3 760 200	**56 122**
2 Viktor Baumanns vei 28 B 73 m² 1955 1. etg 3 sov	21.03.2024	3 390 000	**3 650 000**	96 279	3 746 279	**51 319**
3 Viktor Baumanns vei 34 B 76 m² 1954 - etg 2 sov	19.06.2024	3 390 000	**3 350 000**	208 008	3 558 008	**46 816**
4 Viktor Baumanns vei 36 A 76 m² 1954 1. etg 3 sov	10.01.2025	3 290 000	**3 575 000**	153 930	3 728 930	**49 065**
5 Viktor Baumanns vei 24 B 68 m² 1955 3. etg 2 sov	13.12.2024	3 335 000	**3 335 000**	161 282	3 496 282	**51 416**

Romslig og svært tiltalende 3/4-roms endeleilighet beliggende på Sverresborg. Her bor man i et etablert og rolig område tilbaketrukket fra bybildet, likevel sentrumsnært med gangavstand inn til bykjernen av Trondheim. Bymarka med fantastisk, helårs turterreng når man til fots på 5-10 minutter. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og er godt skjermet for innsyn og andre uromomenter fra bakkeplan.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SVERRESBORG SKOLE grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

33
dager

Leiligheter solgt i SVERRESBORG SKOLE grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

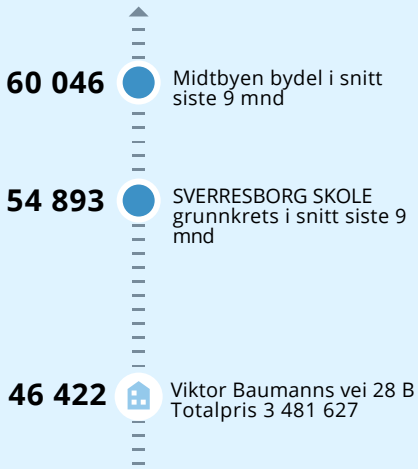


Solgt i snitt i løpet av

32
dager

for 1.2% over prisantydning

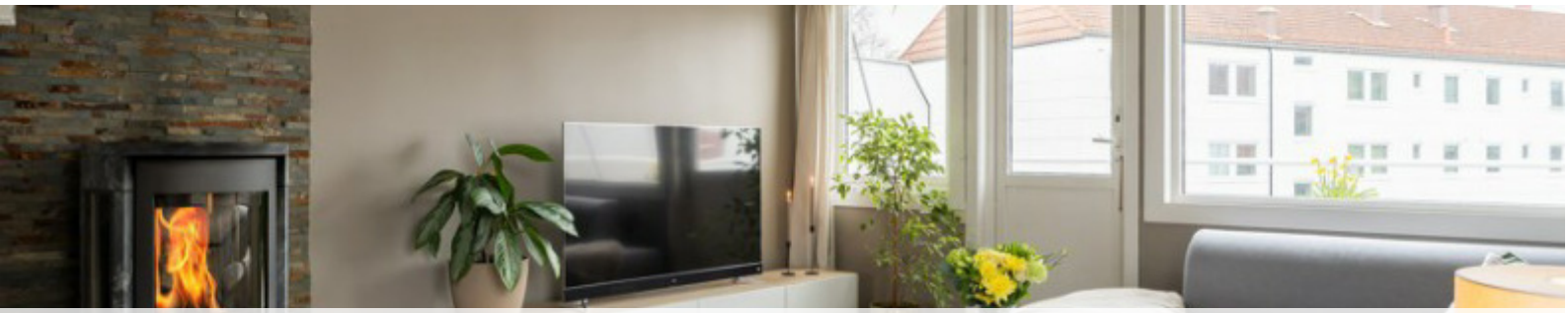
Analyse m²-priser



12.04.2025 Ref **bs6za**

OPPDRAGSGIVER
Marte Lillegård Haugen
marte.lhaugen@gmail.com
416 77 684

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 03.02.2025

VIKTOR BAUMANNS VEI 28 B, 7020 TRONDHEIM

Aksjeleilighet på felleseiet tomt

GNR 425 BNR 412 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SVERRESBORG SKOLE

Meglers verdivurdering

3 390 000

Ekskl. fellesgjeld

91 627 Fellesgjeld

3 481 627 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	-	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 1617 m²

Byggeår - ifølge offentlige registre	1956
Soverom	2
Etasje(r)	3
Fellesutgifter/mnd	4591

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Viktor Baumanns Vei 18B, 7020 Trondheim	20.09.2024	3 620 000	140 200	3 760 200	1954	67 m²
2	Viktor Baumanns Vei 28B, 7020 Trondheim	21.03.2024	3 650 000	96 279	3 746 279	1955	73 m²
3	Viktor Baumanns Vei 24B, 7020 Trondheim	13.12.2024	3 335 000	161 282	3 496 282	1955	68 m²

Romslig og svært tiltalende 3/4-roms endeleilighet beliggende på Sverresborg. Her bor man i et etablert og rolig område tilbaketrukket fra bybildet, likevel sentrumsnært med gangavstand inn til bykjernen av Trondheim. Bymarka med fantastisk, helårs turterreng når man til fots på 5-10 minutter. Leiligheten ligger fint til i byggets 3. etasje og er godt skjermet for innsyn og andre uromomenter fra bakkeplan.

Jonas Paulsen
Trondheim Eiendomsmegling as
jonas.paulsen@privatmegleren.no
915 11 559

PRIVATMEGLEREN

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Viktor Baumanns vei 28 B
Aksjebrevnr. 22 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0050

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 91 51 15 59

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater