PROFESSOR BROCHS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim (WM)

Oppdragsnr.
114250120

Selger 1 navn
Sebastian Fuglesang

Gateadresse
Professor Brochs gate 5

Poststed	Postnr
Trondheim	7030

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP502196.13.1

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: 114250120

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing av badet og toalettet under forrige eier i 2014 og 2017. Har lagt ved dokumenter på arbeid utført av faglærte, men uvisst om tidligere eier gjorde noe utover dette selv. Tror alt er utført av faglærte men har ingen kjennskap til dette utover dokumentene som er vedlagt. Har også en faktura fra Nidaros VVS AS fra 2017 for demontering og tilkobling av wc og servant så antar det ble utført da på toalettet. Basert på vedlagt samsvarerklæring ser det ut som at det elektriske arbeidet tilnyttet oppussingen av badet i 2014 ble utført av Trondheim Elektro AS.
Arbeid utført av	Trondheim Miljøbygg AS, Nidaros VVS AS, Trondheim Elektro AS

Filer

Arbeider bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Står i garantidokumentet fra TM-Bygg at det ble brukt rørmansjetter på alle rør i gjennomføringene, slukmansjetter på sluk. Antar dette kan telle som oppgradering av sluk. Har ikke kjennskap til om dette arbeidet ble byggemeldt eller ikke.

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	Står i et dokument fra Helgemo rørteknikk AS at byttet vann og avløpsledninger til nytt sanitærutstyr bad. I tillegg til å ha satt inn nye rør i rør til klosettrom og kjøkkenbenk. Fordeler skap til rør i rør ble montert på bad, store deler av rør i rør er lagt, montert i tak og frem til fordeler skap. Har bare dokumentasjon på arbeid utført av faglærte men vet ikke om tidligere eier har gjort noe utover dette selv.
Arbeid utført av	Helgemo rørteknikk AS

Filer

Arbeider bad.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kan generelt være litt fuktig i kjellerbodene hvis det er fuktig eller kaldt ute. Har vært noe merker av dette på gulvet i kjelleren samt noe saltutslag i enkelte av bodene i kjelleren.

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

Document reference: 114250120

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	Montering av noen kabler på kjøkkenet i 2009 av Ranum Elektro. Montering av diverse stikkontakter, lamper, framlegg til lampe på wc i 2017 av Elkul Elektro AS. Utskifting av eksisterende sikringer til jordfeilautomater i 2019 utført av Elektrosupport AS.
Arbeid utført av	Elkul Elektro AS, Elektrosupport AS, Ranum Elektro

Filer

El-samsvarseklæringer.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet har deler felles på mulighet til å lade ved garasjen.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Huset ble malt av malefirma.
Arbeid utført av	Mesterstrøk AS

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	Betalte tømrer for å dele den orginale stuen inn i stue og et nytt soverom. Tømrer fikset også en murer som flyttet peisen til en annen side av pipa. Glemte å søke om det nye soverommet.

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

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

Document reference: 114250120

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført en tilstandsrapport i forbindelse med dette salget, utover dette kjenner jeg ikke til noen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250120

Tilleggskommentar

Leier pr nå ut parkeringsplassen jeg disponerer etter avtale med sameiet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250120

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
sebastian Fuglesang	087aaa8548e1ccff61d0627c36a3e17a437fe07f	30.04.2025 11:23:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250120

- 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

Professor Brochs gate 5
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1923
BRA: 100 m^2
BRA-i: 83 m^2

Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 62 BNR: 258 SNR: 4
Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Professor Brochs gate 5
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30294

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

Toalettrom

Oppsummering

Det er toalett og håndvask.
Det er flis på gulv, og malte flater på vegg.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra huset og til kommunal kumme er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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 overflater

Baderomsgulvet er tilnærmet flat, det er nedsenket dusjsone. Det er god høyde fra sluk til oppkant ut av baderommet.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres noe misfarging på silikon i fug.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft er under sameiet og er derfor ikke vurdert. Det er etablert boder på loft.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert et ekstra soverom på bekostning av stue. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Leiligheten er beliggende i et område som omfattes av Trondheim kommunes reguleringer for hyblifisering, og tiltaket må vurderes opp mot gjeldende regler og retningslinjer knyttet til dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
22.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sebastian Fuglesang**

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: **Professor Brochs gate 5, 7030 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	62	Bruksnr:	258	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1923**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i andre etasje, på en flermannsbolig, hovedsakelig oppført som en trekonstruksjon, over støpt kjeller. Utvendig er boligen kledd med panel, og taket er et mansardtak, tekket med skifer. Vinduer har 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)
2. etasje	100	83	17	0	0
Totalt m²	**100**	**83**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	83	83	0	Entre, WC, bad, 3 soverom, stue og kjøkken	BRA-e er boder i kjeller (2 stk, 5 m2 og 9 m2) og bod på loft (3 m2)
Totalt m²	**83**	**83**	**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 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 2015.	
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**

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-IU**
Loft er under sameiet og er derfor ikke vurdert. Det er etablert boder på loft.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Det registreres store skjevhet stue og kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15-18 mm.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe fra byggeår.	
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**

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 stor kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk ut på yttervegg.	
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 er etablert et ekstra soverom på bekostning av stue. Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne endringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Leiligheten er beliggende i et område som omfattes av Trondheim kommunes reguleringer for hyblifisering, og tiltaket må vurderes opp mot gjeldende regler og retningslinjer knyttet til dette.	

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?	Ikke kontrollert
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 tilkoblet sentral brannsentral og brannslukker i gang.

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

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er toalett og håndvask.
Det er flis på gulv, og malte flater på vegg.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er avløpsrør i plast og støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er byttet til plast inne i huset. Men er støpjern fra huset og ut til kommunal kumme.

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
Avløpsanlegg fra huset og til kommunal kumme er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

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 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Det er vannrør av kobber og rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad i 2014.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad.	

6.10 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
El-skap ble oppgradert med innmat i 2017, ref dagens eier.	
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**

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i felles kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198	
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**

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boenheten har naturlig ventilering gjennom luftespalter på vinduer og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er flis på gulv med varme og flis på vegger. Det er malt himling med Downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble pusset opp i 2014.

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)?	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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Baderomsgulvet er tilnærmet flat, det er nedsenket dusjsone. Det er god høyde fra sluk til oppkant ut av baderommet.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres noe misfarging på silikon i fug.

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 boblebadekar, servantskap med servant, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte som går ut på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg mot bad.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

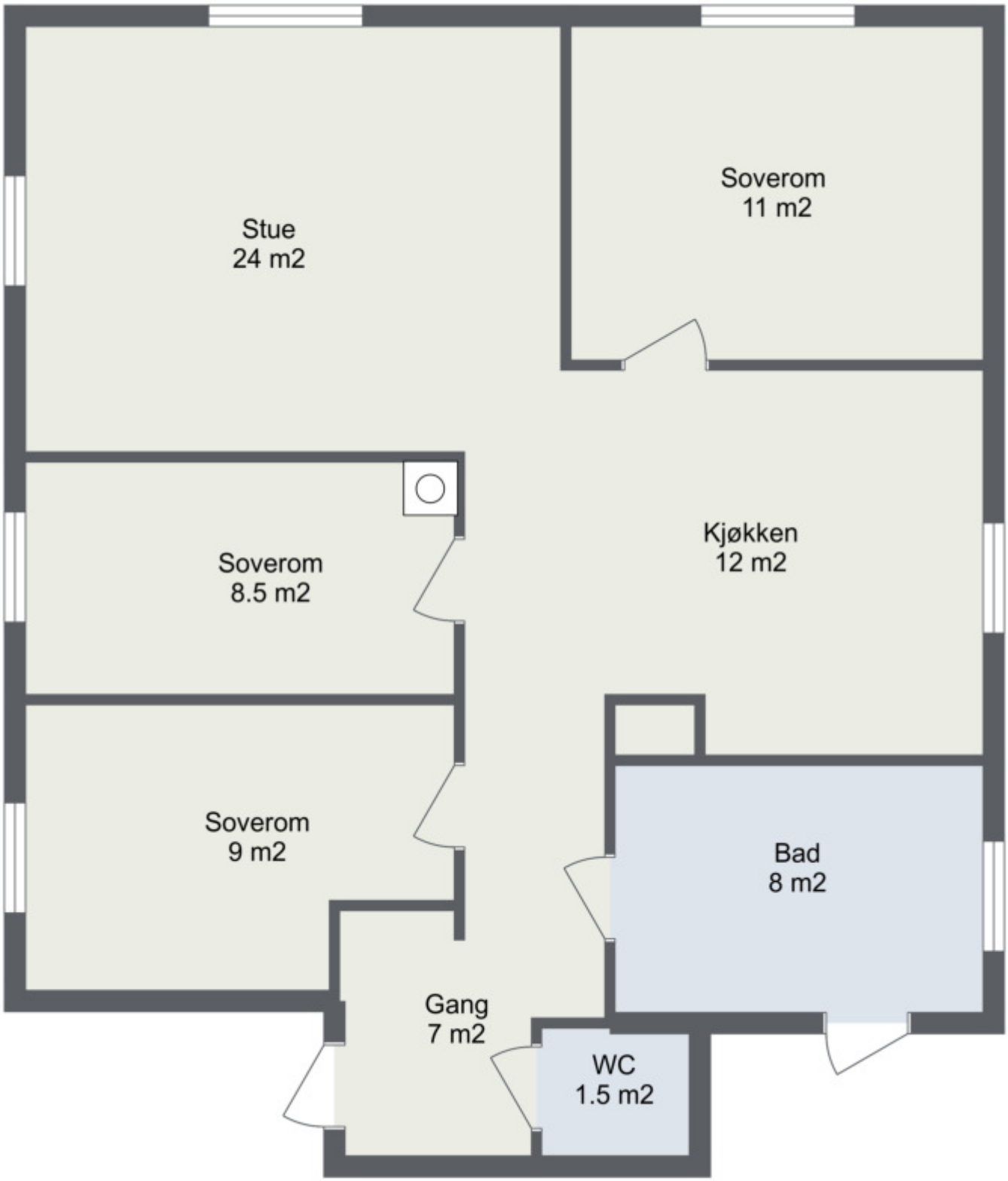
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

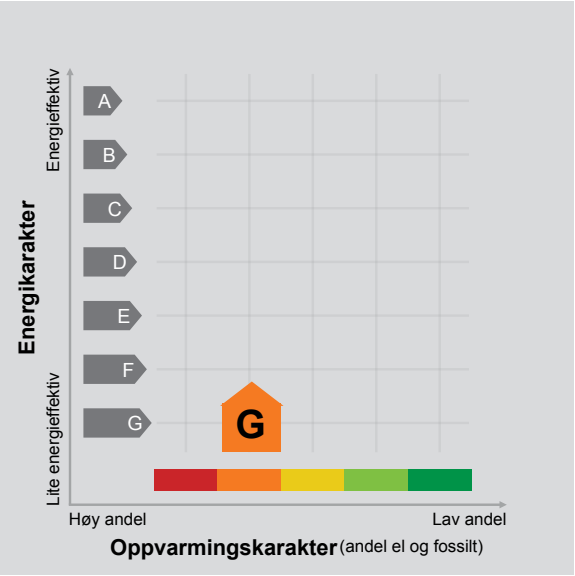


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

ENERGIATTEST

Adresse	Professor Brochs gate 5
Postnummer	7030
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182281603
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-108930
Dato	22.04.2025



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)

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montering tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **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 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	1923
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
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.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-til-enova-...).

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.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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

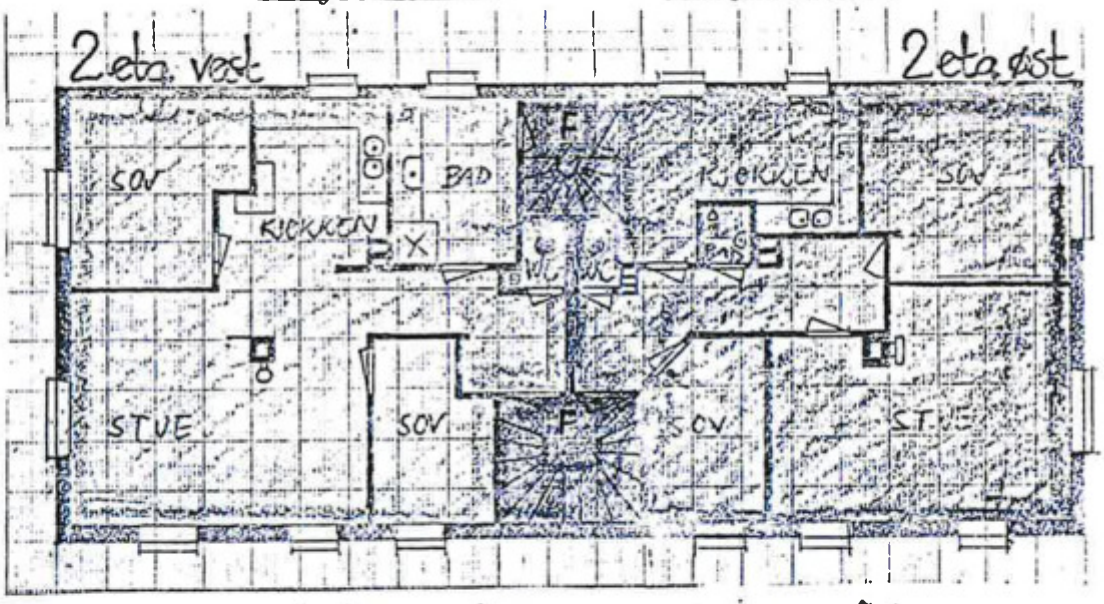
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

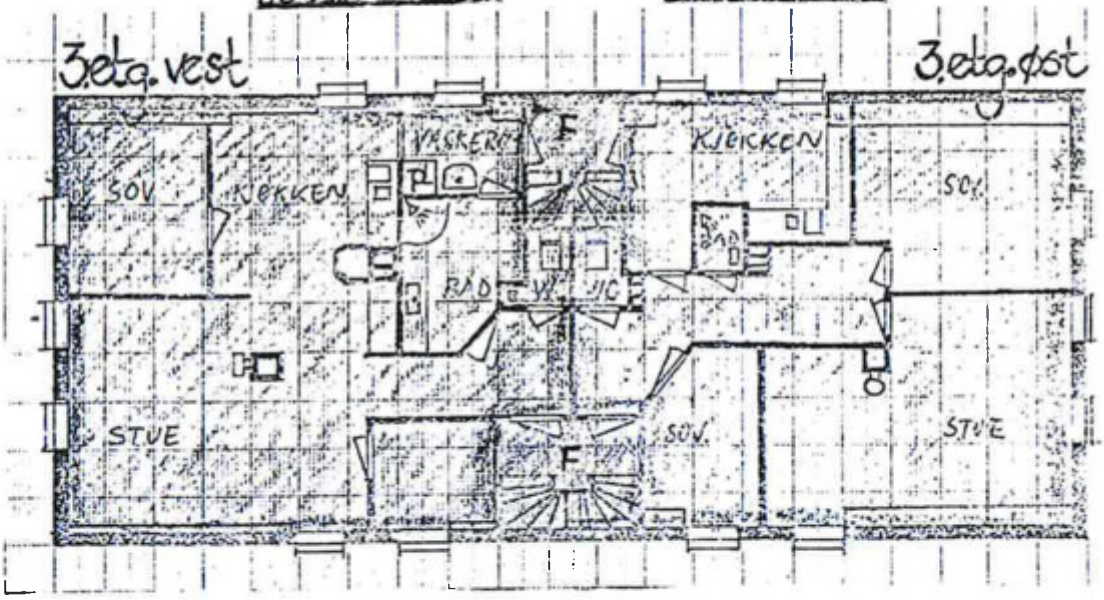
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

PLANTEGNING [illegible] ETG.

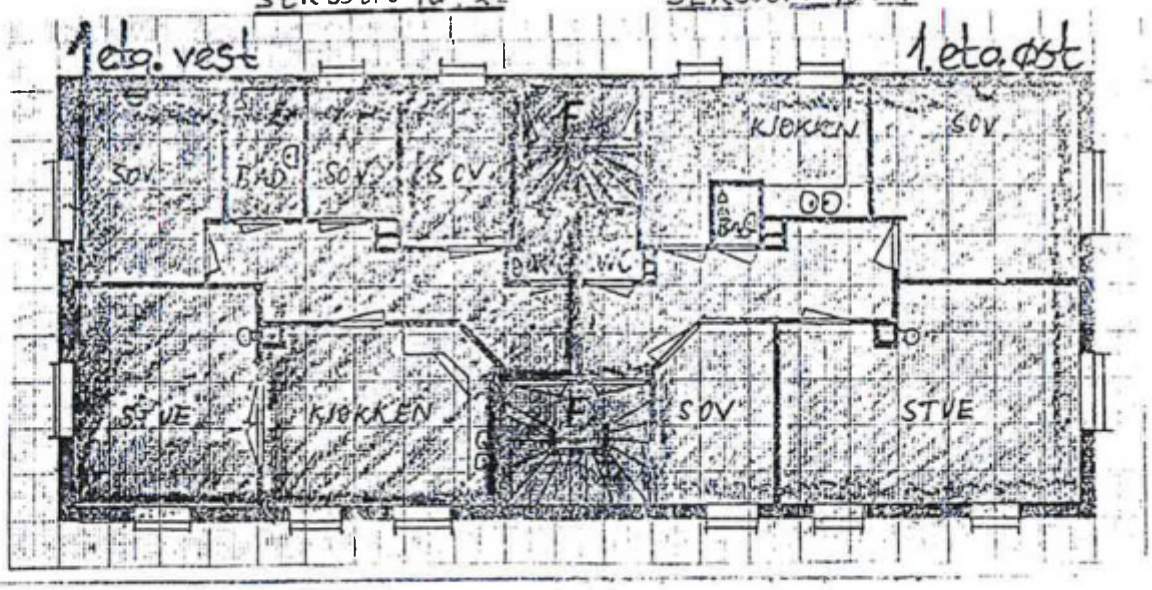
seksjon nr: 4: seksjon nr 3:



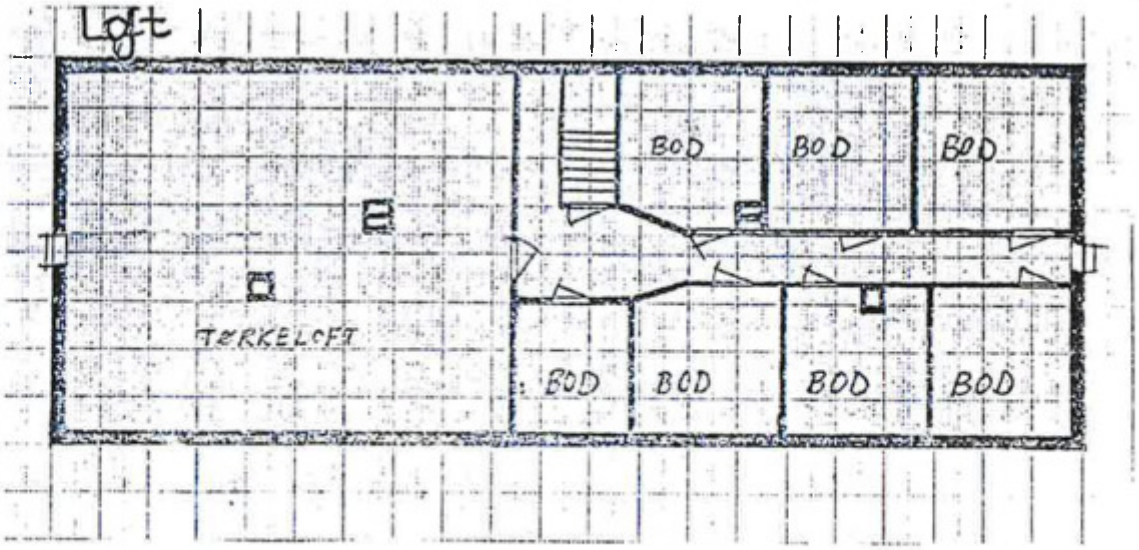
seksjon nr: 6: seksjon nr: 5:

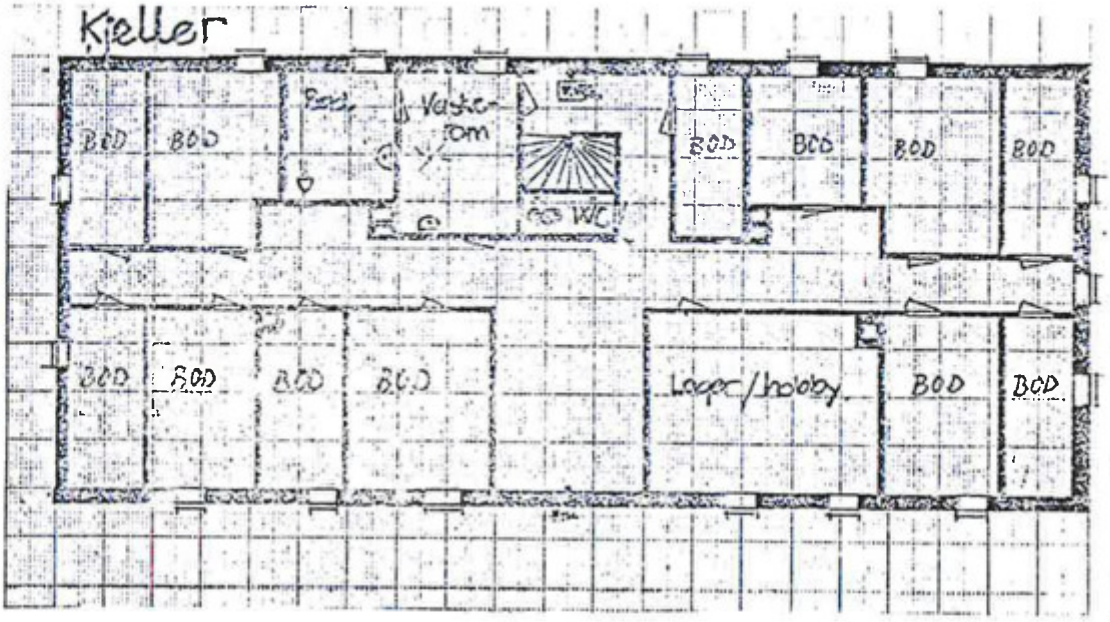


SEKSJON nr: 2: SEKSJON nr: 1:



Plantegning Prof. Brochs gt. nr. 5 forts.

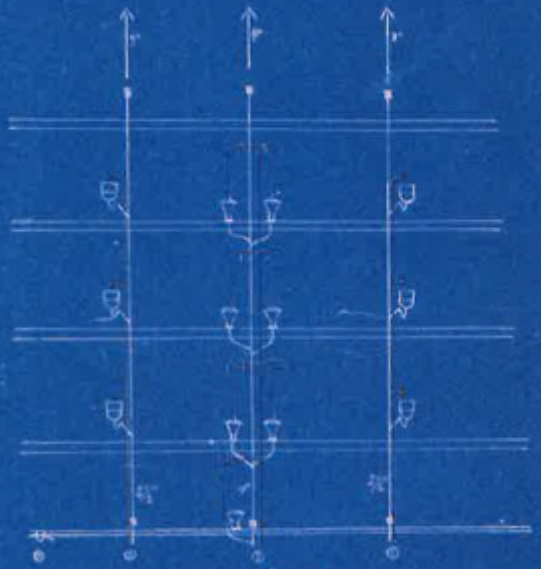




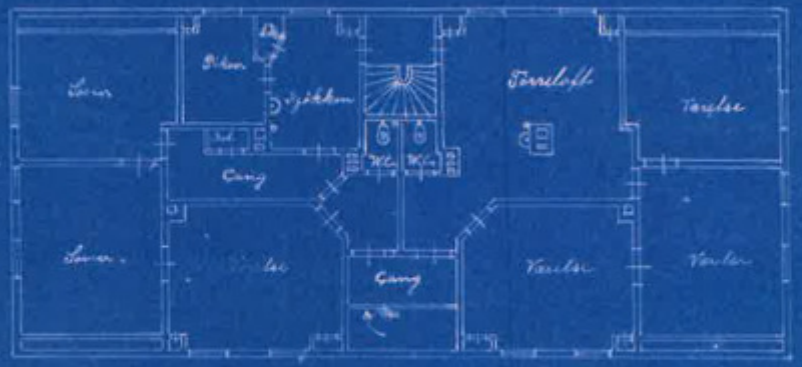
Kjeller og loft er fellesareale.

STATENS KARTVERK

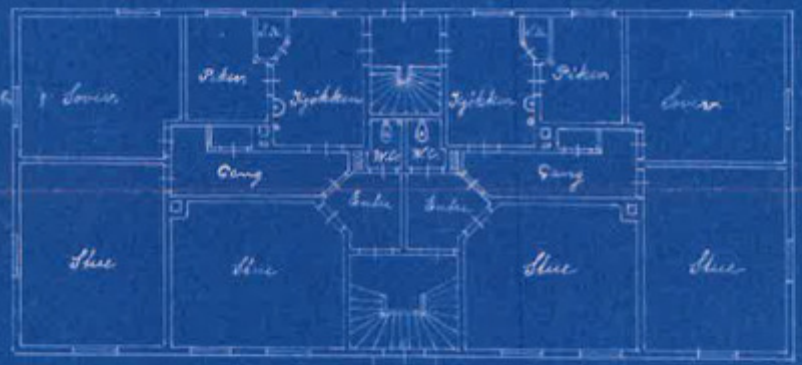
Skuta no 5 Professor Dahls gate M. 1:100
Blindehl i Rektorbl



Oplagskjema



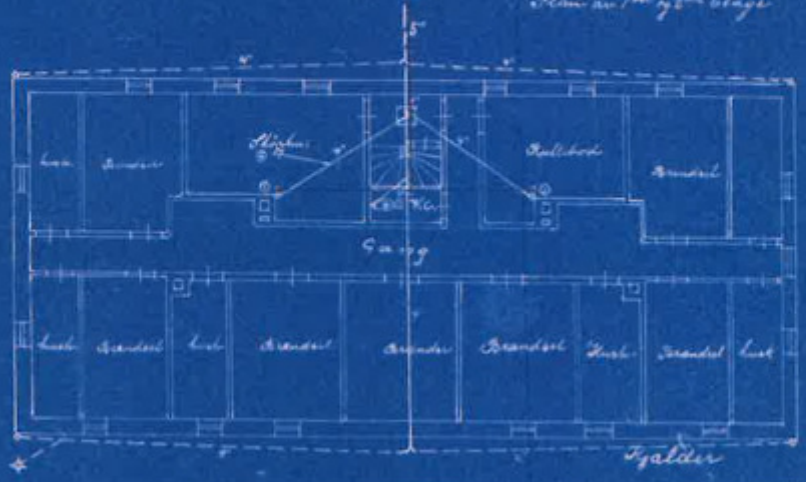
Torsdslag



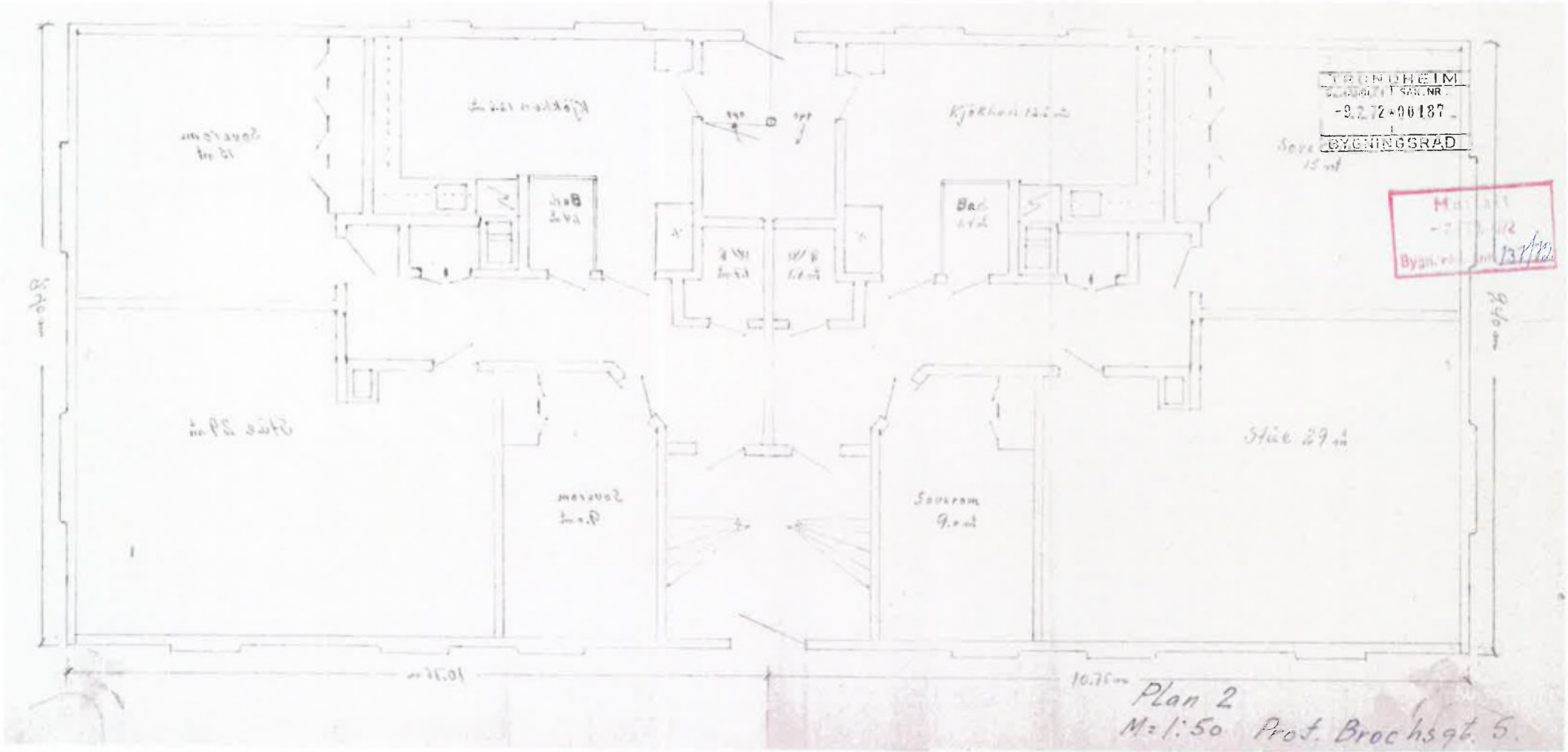
Plan av 1ste sjøtr lilage

Situation 1:1000





Sjølder


Kjøkken 12,5 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Soverom 15 m²
Stue 29 m²
Soverom 9 m²
Soverom 9 m²
Stue 29 m²
9,76 m
10,75 m
10,75 m
TRONDHEIM
-3272-00187-
BYGNINGSRÅD
Plan 2
M=1:50 Prof. Brochs gt. 5.

Avansert elektronisk signatur
bankID
JOHN SUDWORTH FIDJELAND
2022-07-17 16:20:32 GMT+2
Formål: Signatur
Identitet og samtykke til å signere har blitt bekreftet med BankID på mobil

Vedtekter for Sameiet Prof. Brochs gt. 5

Basert på *Standardvedtekter for eierseksjonssameier* tilpasset mindre sameier, og med særbestemmelser for utleieforhold

§1 Navn og formål

Sameiet Professor Brochs gate 5 består av 6 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27.07.88.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gårdsnummer 62, bruksnummer 258, i Trondheim Kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 Organisering av sameiet

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter med særbestemmelser for utleieforhold, samt generelle ordensregler fastsatt av husmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes til boligformål, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører, er sameiets ansvar.

§5 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning av fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6 Styre

Representanter fra alle seksjonene i et husmøte utgjør sameiets styre. Ved avstemminger har hver seksjon en stemme hver.

Årsmøtet velger hvert år en leder, en økonomiansvarlig og en sekretær. De tre tillitsvalgte har ansvar for daglig drift av sameiet, sørger for ordentlig og tilstrekkelig regneskapsførsel, og forbereder saker til husmøtet.

Avgjørelser om vedlikehold og øvrig forvaltning av eiendommen fattes av husmøtet.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer en eller flere av de tillitsvalgte sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

§7 Om husmøtet

Sameiets leder skal sørge for at det avholdes husmøter så ofte som det trengs. Sameierne kan kreve at det innkalles til husmøte. Husmøtet kan treffe vedtak når 4 av 6 seksjoner er representerte. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Husmøtene ledes av sameiets leder. Er ikke leder tilstede, velges en møteleder. Det føres protokoll fra husmøtene, som underskrives av sekretær og en valgt sameier.

Generelle ordensregler og fordeling av arbeidsoppgaver fastsettes i husmøtet, etter forslag fra de tilitsvalgte.

§8 Årsmøtet

8.1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når leder/tillitsvalgte finner det nødvendig, eller når en sameier krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Leder og økonomiansvarlig plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig frafall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

8.2 Innkalling til årsmøtet
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Leder skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter Lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning leveres alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

8.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Årsberetning
- Regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av tillitsvalgte
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.4 Møteledelse og flertallskrav
Årsmøtet skal ledes av lederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikkebehøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminneligflertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for boenheter, og til reseksjonering,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§9 Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret påleggevedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir husmøtet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§10 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelses-lovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

§11 Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av husmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av husmøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal de tillitsvalgte forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse .

§12 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§13 Habilitetsregler
Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§14 Særbestemmelser for utleieforhold
Professor Brochs gate 5 inneholder 6 familieleiligheter, og skal ikke brukes til annet enn boligformål. Bortleie/utleie, lån eller utnytting på annen mate er ikke tillatt. Fremleie er kun tillat hvis eier/aksjonær samtidig bebor seksjonen selv. I særskilte tilfeller kan det, etter søknad, gis dispensasjon fra dette kravet for inntil ett år av gangen. Det er ikke tillatt å bo i rom som ikke er godkjent for permanent opphold.

Ved salg av seksjoner plikter selger å informere kjøper om sameiets vedtekter, med vekt på disse særbestemmelser for utleieforhold.

§15 Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

§16 Parkering og lading
Hver seksjon har rett på én parkeringsplass, og å bruke felles ladepunkter til elbil ved behov. Beboere som lader bil på felles strømkurs plikter å registrere sitt strømforbruk ved hjelp av ladebrikke, app eller annet, og betale påløpt kostnad til sameiet årlig.

§17 Felles fibernett
Sameiet har en avtale om fibernett med bindingstid i perioden 02.10.2021-01.10.2026. Sameiet forplikter seg til å betale 2994 kr/mnd til RealNett. Hver seksjon forplikter seg til å betale 499 kr/mnd til sameiet i hele bindingsperioden. Etter dette må sameiet vedta om det skal fortsette abonnementet.

Vedtektene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 25.10.2001
§14 ble modifisert (framleie) og §16 ble tilsatt i ekstraordinært årsmøte den 24.09.2013
§16 ble modifisert (lading) og §17 lagt til i ordinært årsmøte 24.04.2022.

John Fidjeland
Styreleder

Jakob Kogstad
Sekretær

Årsberetning 2023

Sameiet Professor Brochs gate 5
7030 Trondheim

Virksomheten
Sameiet Professor Brochs gate 5 – heretter Sameiet – består av seks boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 27. juli 1988.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gårdsnummer 62, bruksnummer 258, i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

Tillitsvalgte
På forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært følgende:
Styreleder John Fidjeland
Økonomiansvarlig Sebastian Fuglesang
Sekretær Jakob Kogstad

Sameiet har ingen ansatte.

Regnskapet for 2022

Sameiets inntekter ble NOK …….. og *Sameiets kostnader* ble NOK …… Dette gav et årsresultat på NOK …….

Rehabilitering – større vedlikehold
Ingen større vedlikeholdsaktiviteter dette året.

Beboere
Ingen nye beboere i 2022

Øvrige aktiviteter
Vår- og høstdugnader ble avholdt også i 2022. Dugnadene ble benyttet til rydding i garasje og hage, samt renhold av baktrapp, kjeller og loft. På høstdugnaden ble avfallscontainer leid for kasting av alt rest- og hageavfall.

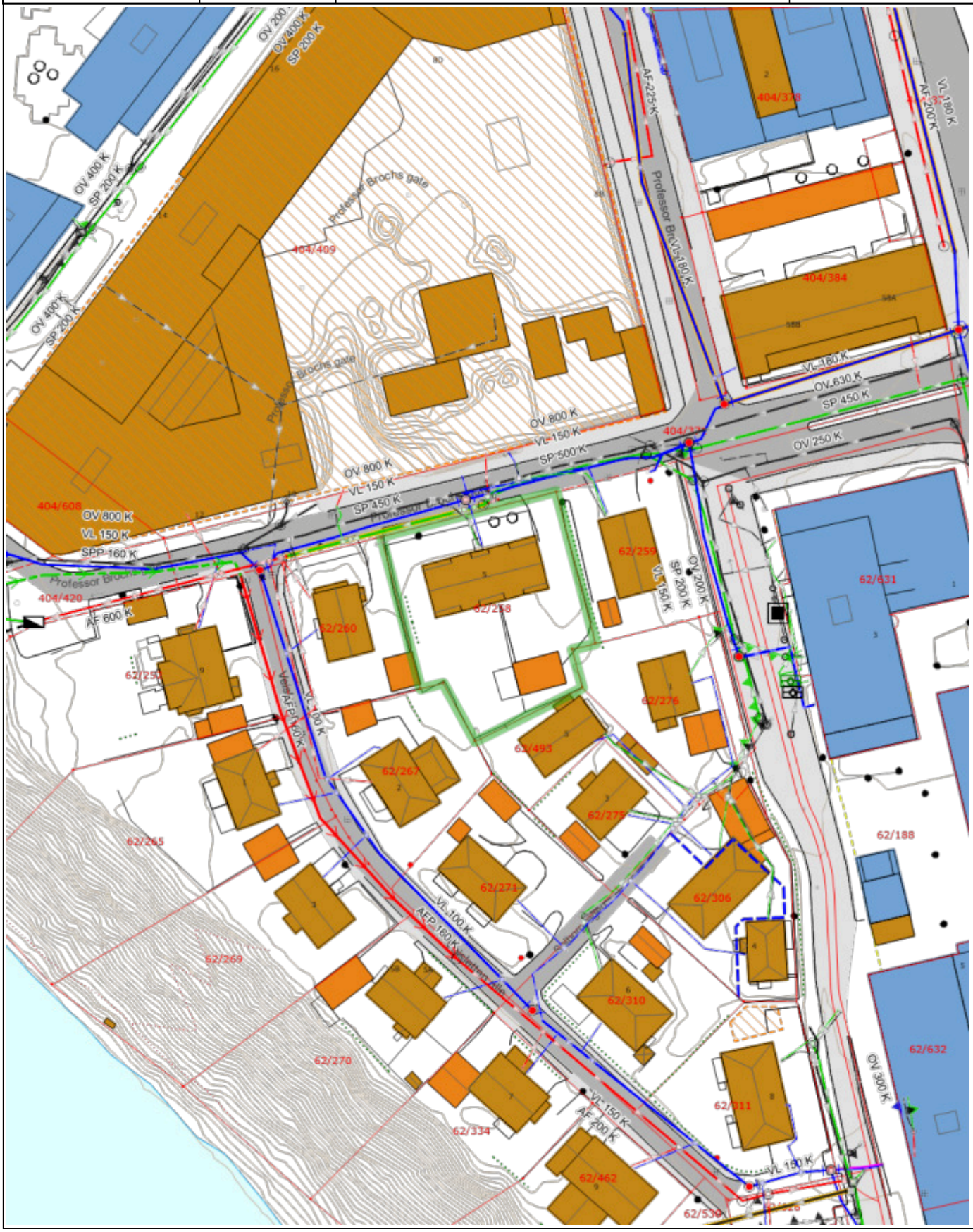
Trondheim, 24.04.2022

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 258	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Professor Brochs gate 5 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

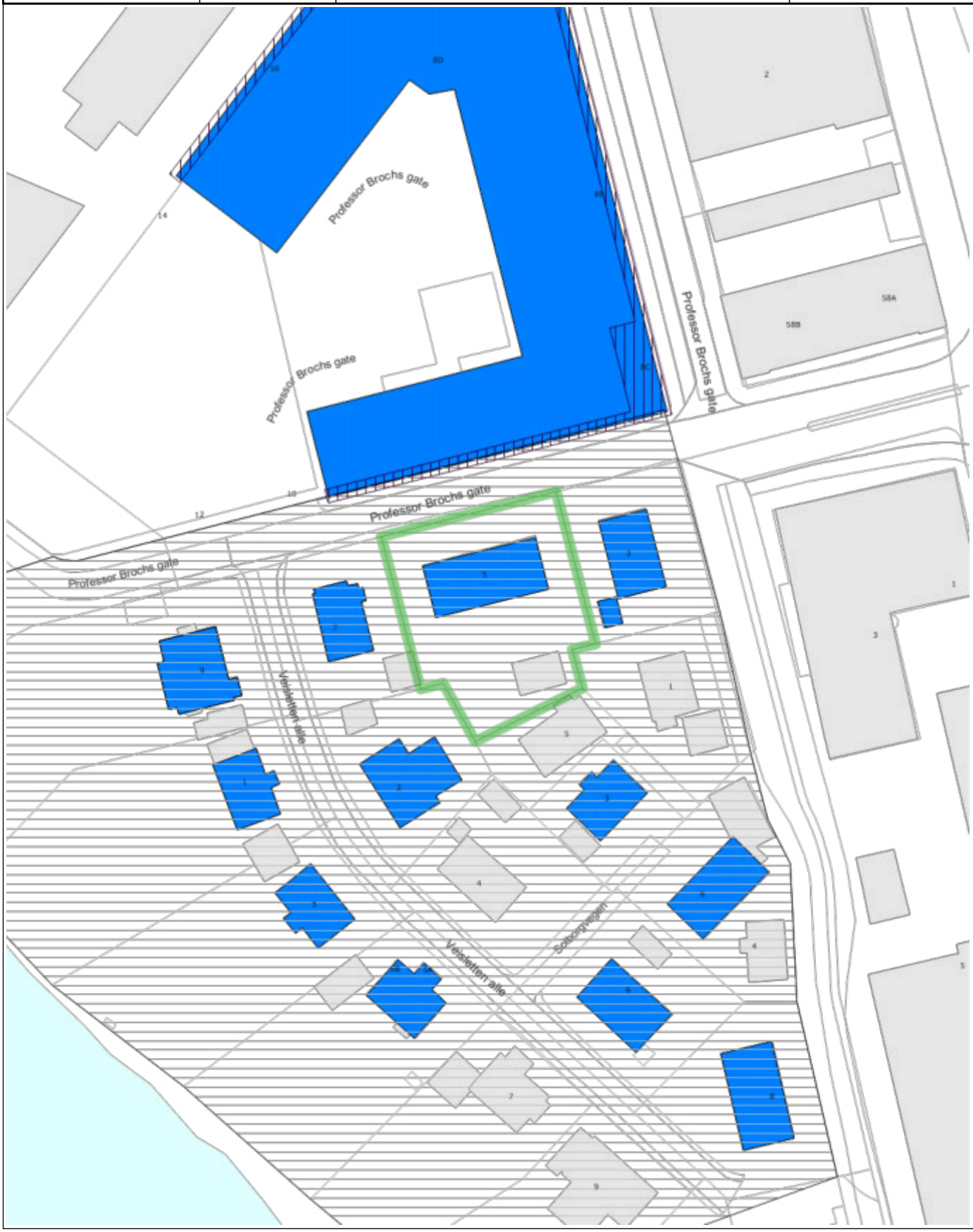
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Anleggseiendom
- Havflate
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Kystkontur
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 258	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Professor Brochs gate 5 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Forslag til ny klasse, C: Antikvarisk verdi
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

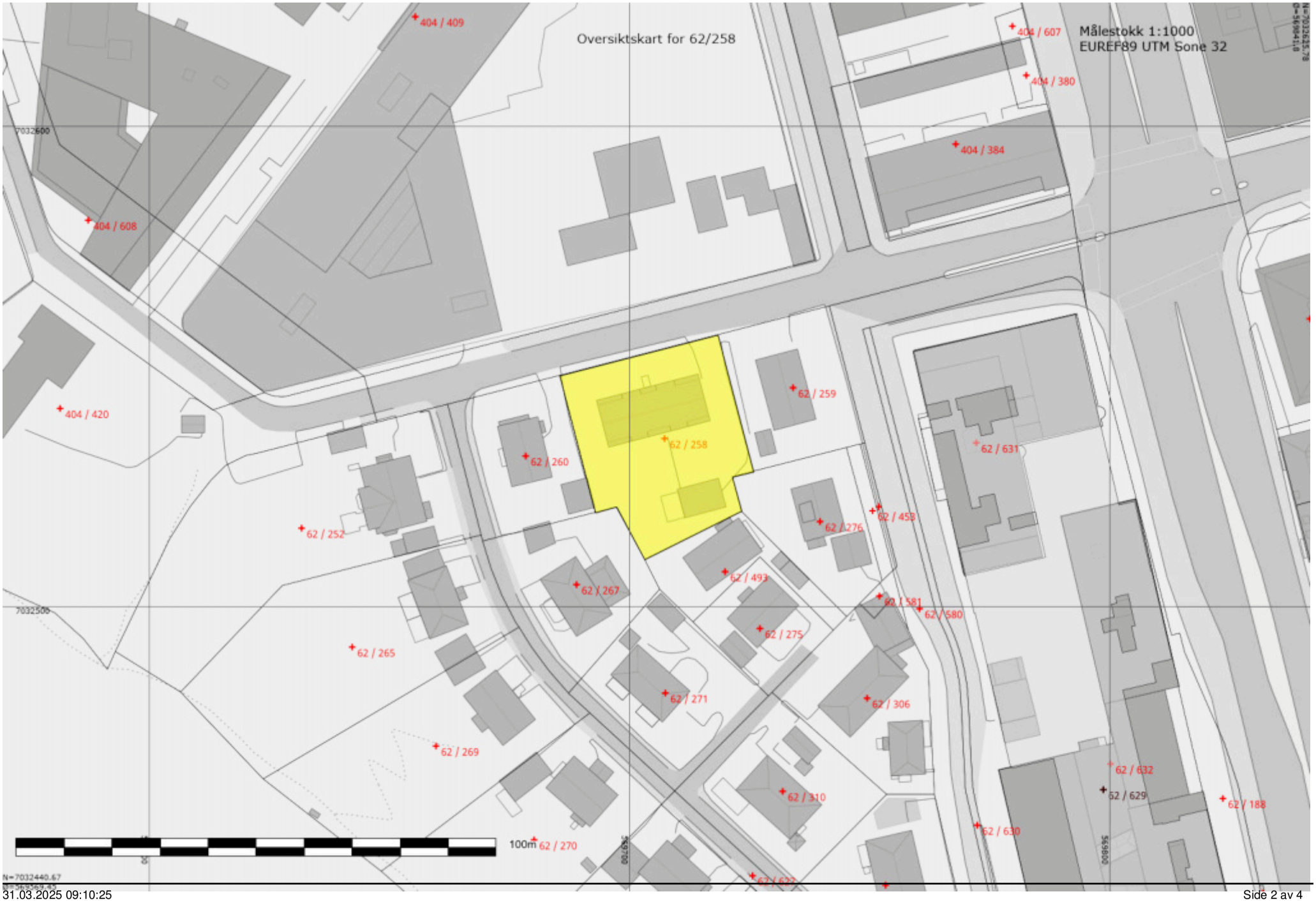
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**62**	**258**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 62/258
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
404 / 409
404 / 607
404 / 380
404 / 384
404 / 608
404 / 420
62 / 259
62 / 258
62 / 260
62 / 631
62 / 252
62 / 276
62 / 453
62 / 267
62 / 493
62 / 581
62 / 580
62 / 275
62 / 265
62 / 271
62 / 306
62 / 269
62 / 632
62 / 629
62 / 188
62 / 310
62 / 630
62 / 270
100m
7032600
7032500
569700
569800


62/258 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7032579.5
Ø=569773.71
1
2
3
4
5
6
7
8
33,99
29,38
29,48
7,47
12,45
22,50
62 / 259
62 / 258
62 / 260
62 / 453
62 / 276
62 / 483
62 / 267
62 / 581
62 / 580
62 / 275
7032500
569700
50m
N=7032486.95

Areal og koordinater

Areal: 1232,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032534,97 Øst: 569707,33

Ytre avgrensning

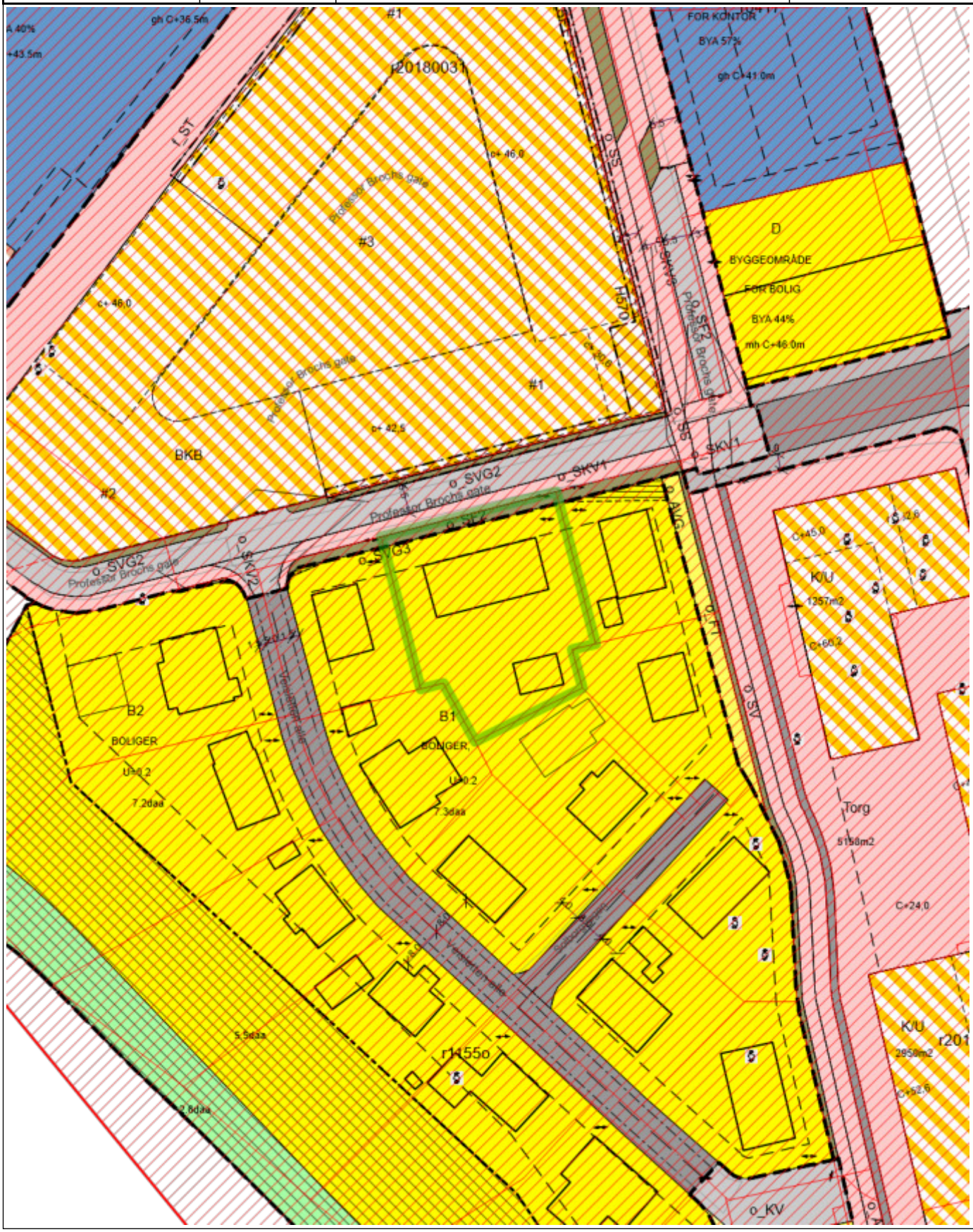
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032519,61	569692,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,48	Ikke hjelpelinje		11	
2	7032548,15	569685,49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			33,99	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032556,62	569718,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			29,38	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032528,17	569725,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,49	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032527,05	569721,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,42	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032519,87	569723,30	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			22,50	Ikke hjelpelinje		11	
7	7032509,83	569703,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,45	Ikke hjelpelinje		11	
8	7032520,77	569697,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,49	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Reguleringsplaner

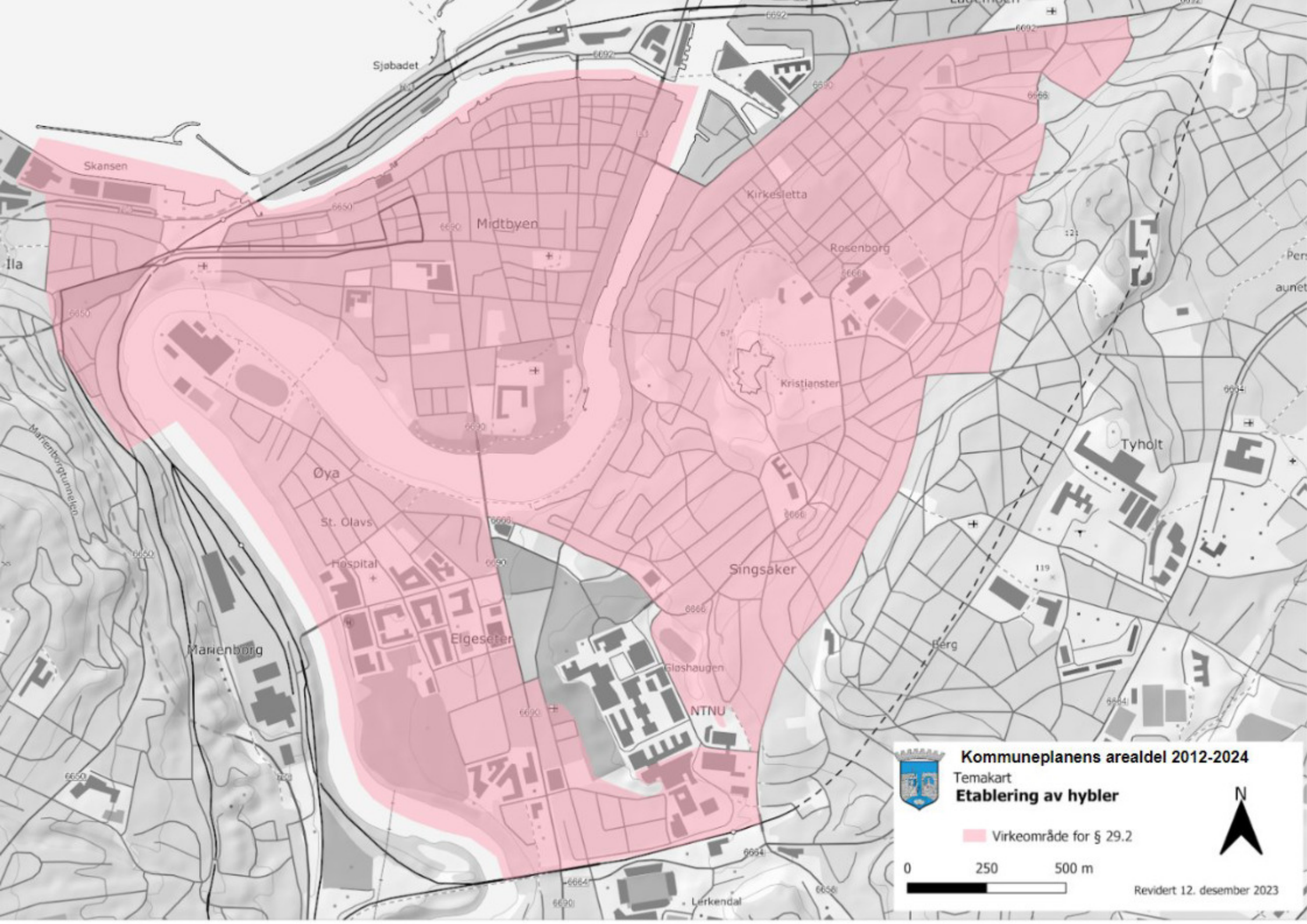
Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 258	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Professor Brochs gate 5 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Vegstengning
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Rasfare
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kontor
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal


Sjøbadet
Skansen
Midtbyen
Kirkesletta
Rosenborg
Kristianster
Øya
St. Olavs
Hospital
Elgeseter
Singsaker
Gløshaugen
NTNU
Tyholt
Berg
Lerkendal
Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområde for § 29.2
N
0
250
500 m
Revidert 12. desember 2023

R 1155 σ, bystyret 07.03.91. R1155σ

TRONDHEIM KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET MELLOM PROFESSOR BROCHS GATE, HOLTERMANNS VEI, STAVNE - LEANGENBANEN OG NIDELVA.

Dato for siste revisjon av planen: 19.10.90
Dato for Bystyrets vedtak :

Disse bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Reguleringsareal : 38,5 da.

Området reguleres for følgende formål:

1. Offentlige bygninger
2. Boliger
3. Friområder
4. Fareområder
5. Trafikkområder
6. Spesialområder - frisiktsone ved veg
7. Felles områder - felles avkjørsler

1. OFFENTLIGE BYGNINGER.

I områdene skal det oppføres administrasjonsbygninger for Trondheim kommune.
I bebyggelsen kan det innredes lokaler for servicevirksomheter som post, bank, reisebyrå, forretninger m.m.

Bebyggelsesplan for områdene skal godkjennes av Bygningsrådet før byggemelding.

1.1. Område 01.

1.1.1. Det skal være adkomst fra Professor Brochs gate.

1.1.2. Nord for TEAB skal det eksisterende parkeringsareal kunne utvides med makismalt ett plan under bakkenivå. Syd for TEAB anlegges parkeringskjeller - med nedkjøring nord for TEAB.

1.1.3. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr 67 m2 brutto gulvareal.

1.1.4. For ny bebyggelse gjelder en maksimal byggehøyde på 7 etasjer. Mot Holtermannsveien er maksimal gesimshøyde 8 m over tilstøtende fortausnivå.

Nåværende etasjetall og gesimshøyde på eksisterende bygning i område 01 (TEAB), skal fortsatt være gjeldende.

R1155a

2. BOLIGOMRÅDER.

I områdene B 1 og B 2 skal det kun oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

2.1 Område B1

Adkomst skal etableres fra Veisletten Allè og nåværende Solborgvegen som felles avkjørsel. Professor Brochs gate 3,5 og 7 får adkomst fra Professor Brochs gate.

2.2 Område B2.

Adkomst etableres fra Veisletten Allè.

3. FAREOMRÅDE/FRIOMRÅDE.

3.1 I området regulert til Fareområde/friområde er det rasområde.

3.1.1. Området beholdes som et vegetasjonsbelte langs Nidelva.

3.1.2. Bebyggelse er ikke tillatt.

3.1.3. I forbindelse med evnt. gangsti ved elva, som kan etableres, må det med tanke på erosjonsfaren langs skråningsfoten legges steinfylling langs elvekanten.

4. FAREOMRÅDE/BOLIGER

4.1. I området regulert til fareområde/boliger er det fare for ras,

4.1.1. Bebyggelse er ikke tillatt, og eksisterende vegetasjon skal beholdes.

5. TRAFIKKOMRÅDER.

5.1 Offentlige trafikkområder.

5.1.1. Trafikkområder skal opparbeides med den inndeling av kjørevei, adkomstvei, gang- og sykkelvei og snuplass som vist på planen.

5.1.2 Varetransport kan tillates på gang- og sykkelvei forbi TEAB.

5.1.3. Gang- og sykkelveien skal ha fysisk skille mot parkeringsanlegget nord for TEAB.

R1155 o v

6. SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE VED VEI.

6.1.1. Innenfor frisiktsonen - som er markert på planen - må alle sikthindringer høyere enn 0.5 m. over tilstøtende kjørebanenivå fjernes.

7. FELLESOMRÅDE - FELLES AVKJØRSEL.

7.1.1. Markert felles avkjørsel skal være felles for eiendommene Solborgveien nr. 1, 3 og 6 og Veisletten Allè nr. 4 og 6.

8. FELLESBESTEMMELSER.

8.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan når særskilte grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet, innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og i Bygningsvedtektene.

Det tillates ikke utfylling av noen form utover elveskråningen.

8.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
07.03 91 ,sak B nr. 17/1991

for ordfører

for fellesnemndsekretær

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:17/11959, 20/73 r20180031

Professor Brochs gate 6

Detaljregulering med bestemmelser

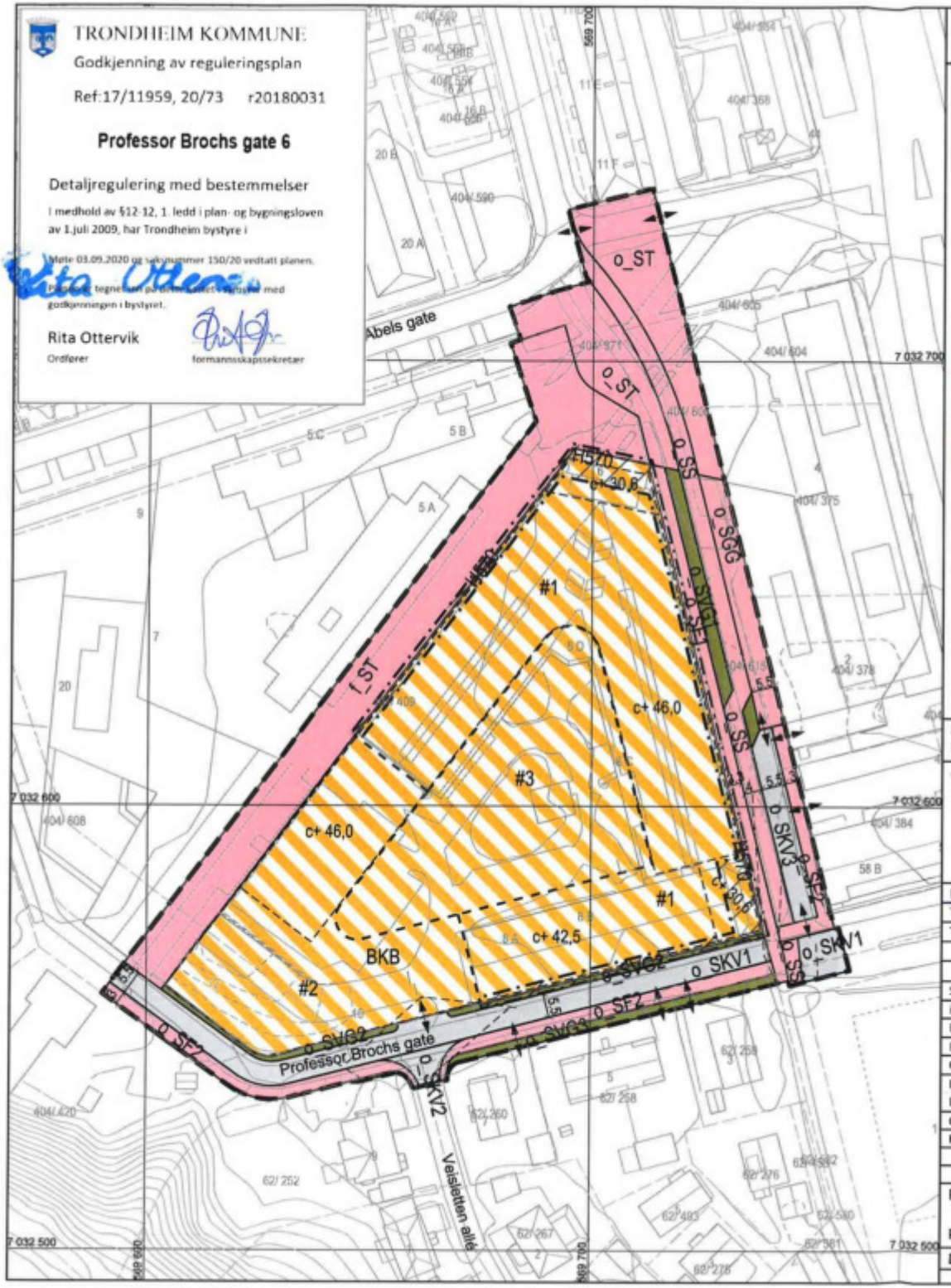
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 03.09.2020 og saksnummer 150/20 vedtatt planen.

Dokumentet tegneriske presentasjon er i overensstemmelse med godkjennelsen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Kontor/undervisning/bevertning/forretning/annen tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gangveg/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring kulturmiljø (570)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde #1 Kvartal eksisterende bebyggelse
- Bestemmelsesområde #2 Nytt kvartal
- Bestemmelsesområde #3 Gårdsrommet

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for angitt hensynsoner
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartutrekk pr dato: juli 2020
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 5 10 15 20 25 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Professor Brochs gate 6

Alternativ 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Tverrsnitt Prof Brochs gate	18.06.2020	BH			
Til sluttbehandling	08.07.2020	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	03.01.2019	
Referatsak	18.06.2019	
Offentlig ettersyn	02.02. – 16.03.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.08.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	19.08.2020	
Godkjent i bystyret	03.09.2020	
Kunngjøringsdato	26.09.2020	

Plan utarbeidet av: Pir II AS

Planen er fremmet av: KLP Eiendom AS

Dato: 17.01.2019

Reguleringsplannr: r20180031

Kommunens saksnr: 17/11959, 20/73

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

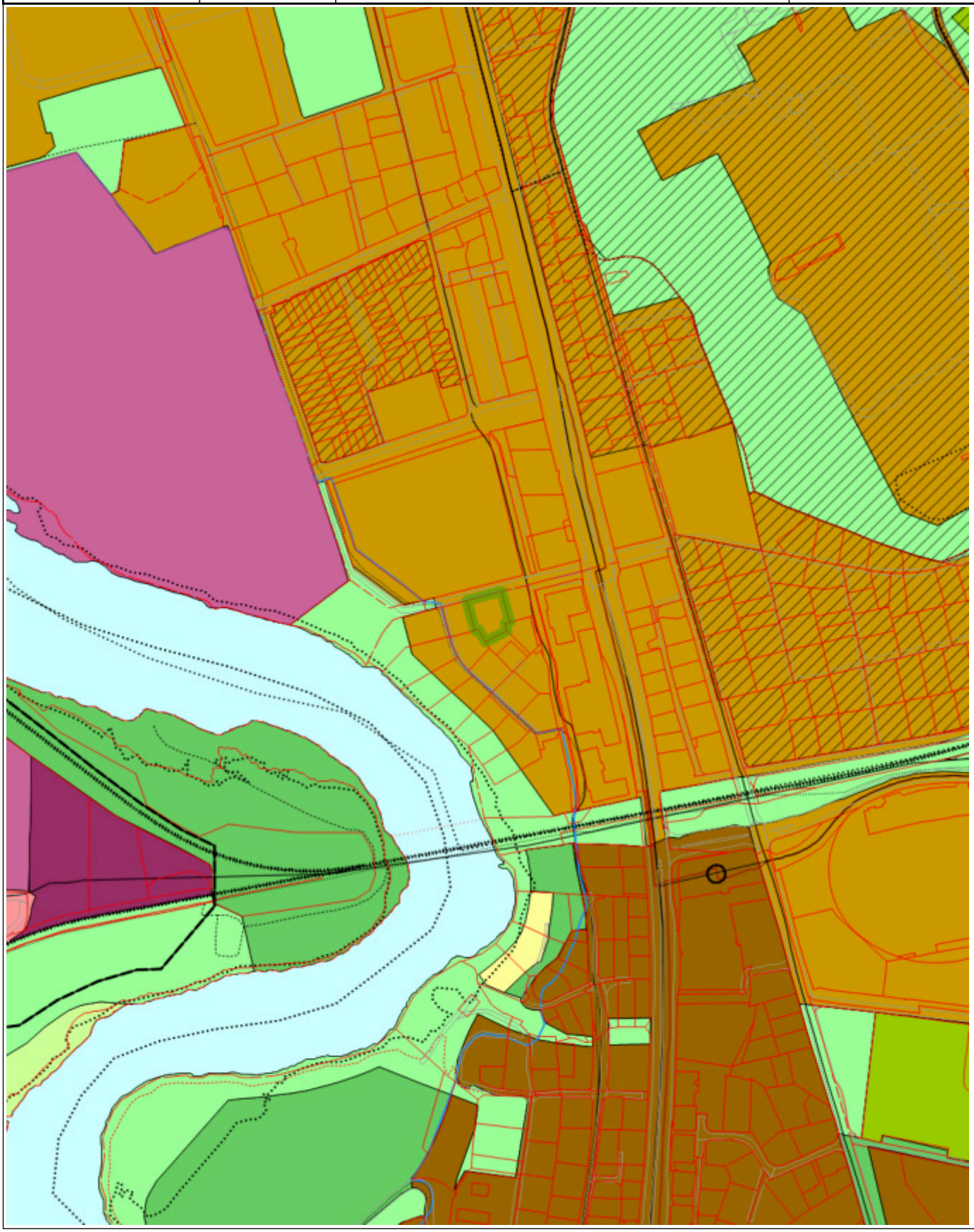
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 258	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Professor Brochs gate 5 7030 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- 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
- Offentlig eller privat tjenesteyting - 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



etakst®

30.04.2025 Ref **4frxo**

OPPDRAGSGIVER
Sebastian Fuglesang
sebastian.fuglesang@hotmail.com
907 38 070

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 26.03.2025

PROFESSOR BROCHS GATE 5, 7030 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 62 BNR 258 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MARINEVOLD 2

Meglers verdivurdering

4 790 000

Ekskl. fellesgjeld

0 Fellesgjeld

4 790 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	17 m²	-	-	-	-

Tomt - ifølge offentlige registre 1232 m²

Byggeår - ifølge offentlige registre	1924
Soverom	3
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	2000

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

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

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Holtermanns Veg 6, 7030 Trondheim	25.06.2024	4 175 000	0	4 175 000	1920	83 m²
2	Elgeseter Gate 51, 7030 Trondheim	30.07.2024	4 250 000	410 999	4 660 999	1915	102 m²
3	Professor Brochs Gate 5, 7030 Trondheim	18.04.2024	4 690 000	0	4 690 000	1924	84 m²

Lekker 4-roms selveier beliggende like ved NTNU Gløshaugen. Stor, solrik og velstelt hage. Parkering. Vedfyring.

Robert Hopen
Trondheim Eiendomsmegling as
robert.hopen@privatmegleren.no
476 70 094

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:
Professor Brochs gate 5
Gnr. 62 Bnr. 258 Snr. 4 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0120

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Robert Hopen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 47 67 00 94

E-post: robert.hopen@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

Notater