PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

VIKTOR BAUMANNS VEI 40B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Viktor Baumanns vei 40 B
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1954
BRA: 74 m^2
BRA-i: 54 m^2

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Viktor Baumanns vei 40 B
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36564

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

- Varmtvannsbereder
- Våtrom

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2025

Rapportdato
20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ruth Antonsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Viktor Baumanns vei 40 B, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**425**	Bruksnr:	**418**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført over 3 etasjer + kjeller og loftetasje. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har valmtaks form og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 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)
1. etasje	74	54	14	6	0
Totalt m²	**74**	**54**	**14**	**6**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	54	0	Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**54**	**54**	**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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble byttet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er teglsteinspipe med nytt røykrør.	
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**
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er frittstående hvitevarer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.	
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?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern

Det er avløpsrør i støpjern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført rørfornying rundt 2020.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Det er vannrør av kobber og kobber med plastkappe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider inne i leiligheten ifbm oppussing av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap er plassert i felles gang, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elelktrisk anlegget er oppgradert i 2007.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Plassert i skap på kjøkkenet.

Fundament
Vegghengt

Årstall
1995

Størrelse
110

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av boenheten.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er flis på gulv med varme, flis på vegger. Himlingsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2020.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

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

Det registreres svakt fall til sluk, men fall vil fortsatt komme til sluk ved lakkasje.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne svelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er toalett, servantskap med servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251161

Selger 1 navn
Ruth Lilly Antonsen

Gateadresse
Viktor Baumanns vei 40B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabiliterte hele badet

Document reference: 114251161

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av hele badet

Arbeid utført av: TFS Entrenør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av hele badet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, firmaet har meldt inn

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette var for ca 14 år siden og det ble utbedret

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke i min leilighet, men i naboleiligheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fornyet hele el-anlegget i blokka

Arbeid utført av: FLOW elektro Midt-Norge

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Syklus-kontroller gjennom aksje-sameiet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251161

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	I forbindelse med rehabilitering av blokka
Arbeid utført av	TFS Entreprenør 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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251161

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 114251161

E-Signing validated

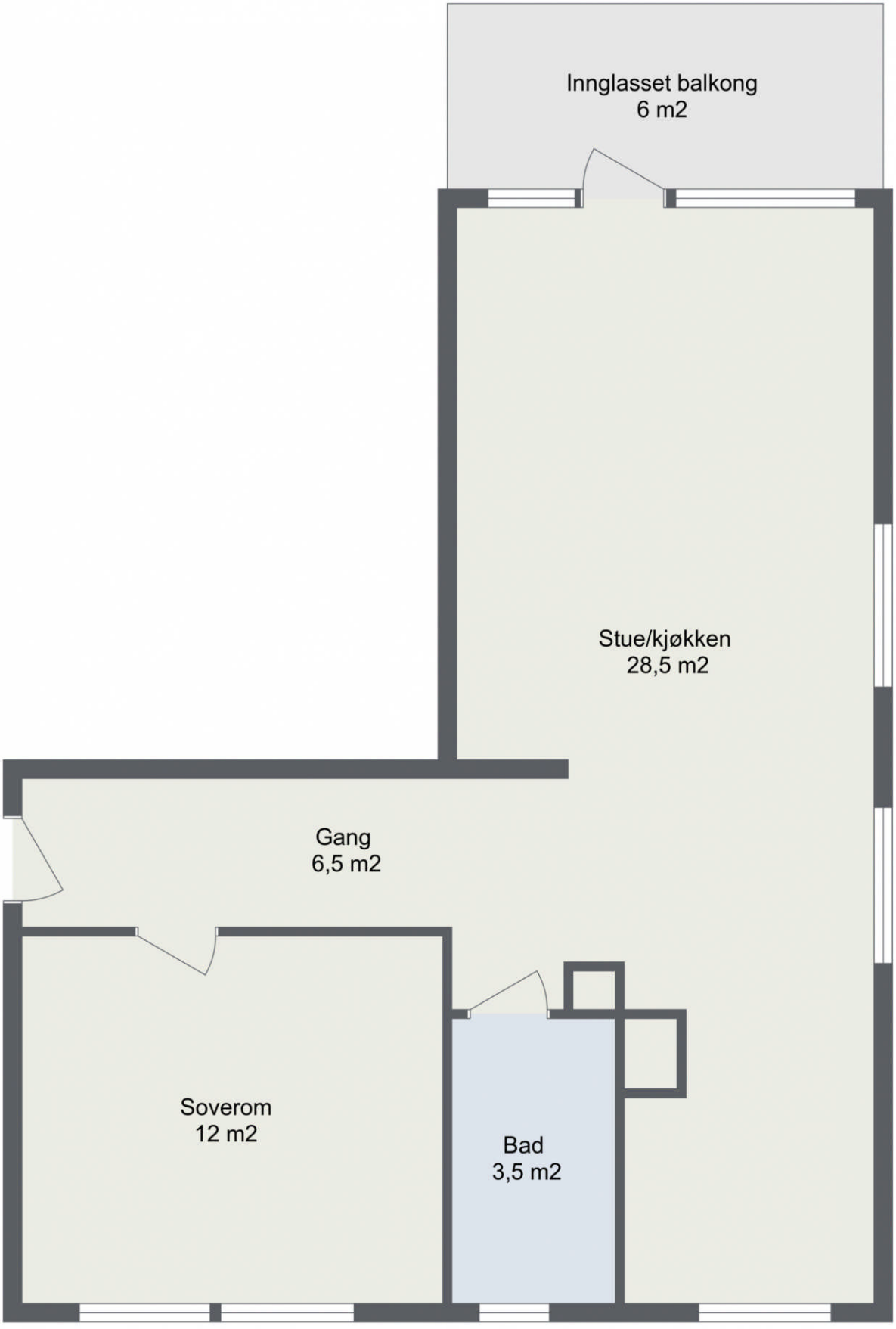
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Antonsen	33fd6e237569ff4a3b9b8053c50f7da1ba26559f	07.10.2025 15:14:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251161

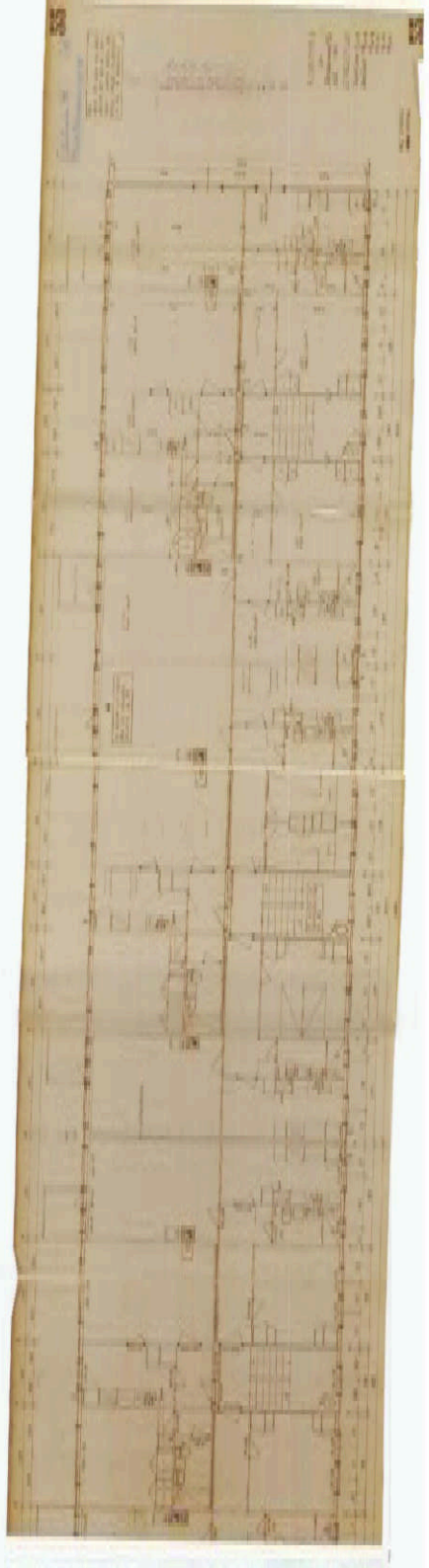
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

1. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE

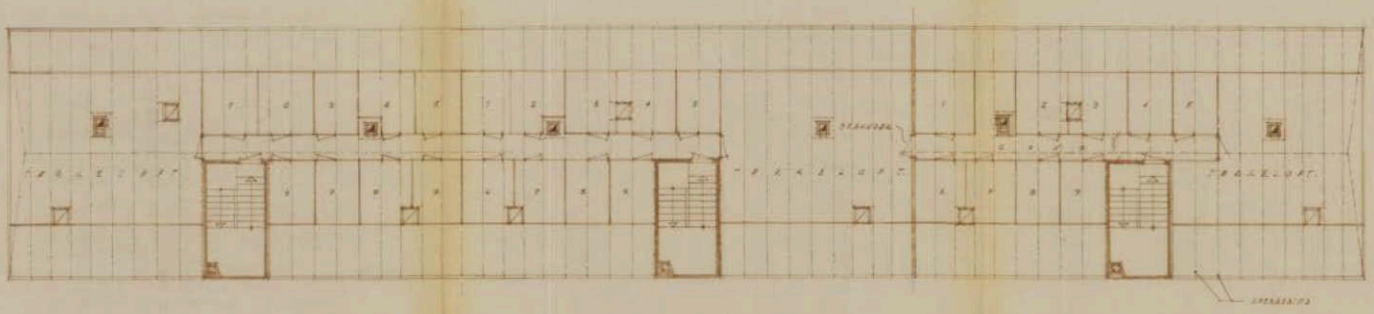


Fjellveitorvet 4c.

Endelig tegning

Byggetillatelse av Byggesaksnr. 53/1
under forutsetning av ferdigattest av 2.9.58

(11) 57



BLOKKTYPE B

for

Fundament 9/9

1:100

LOFTSPLAN

Tegnet den 9/9-59

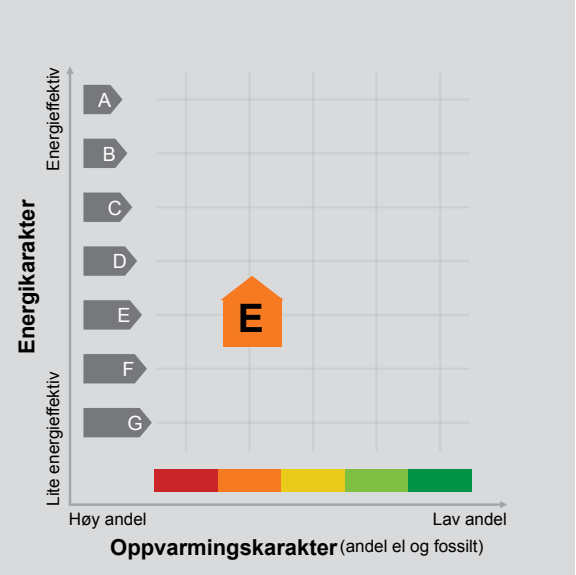
Justert

NIC. STABELL

57

ENERGIATTEST

Adresse	Viktor Baumanns vei 40B
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182236551
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-181751
Dato	19.10.2025



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.

FJELLSETERVEIEN 40 AS

Vedtekter

Vedtekter for Fjellseterveien 40 AS org.nr. 930 539 082. Vedtatt på ordinær generalforsamling 28. mars 2006.

Sist revidert på generalforsamling 18.03.2024.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fjellseterveien 40 AS er et samvirkeforetak som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett). Selskapet har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for aksjonærene, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har selskapet til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Selskapet kan ansette forretningsfører for eiendommen og fastsette hans lønn. Styret kan gi forretningsfører prokura. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret. Heller ikke andre som styret har sluttet kontrakt med kan være medlem av styret.

§2. Aksjer og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere (3-1 – 4-3)

(1) Aksjekapitalen skal være kr 108.000,00 fordelt på 27 aksjer på kr. 4.000,00 lydende på navn. Ingen kan eie mer enn en aksje.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjonær i aksjeselskapet, aksje kan ikke overdras til juridiske personer.

(3) Aksjonær skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

(4) Foruten aksjeinnskuddet skal hver aksjonær yte et obligasjonsinnskudd hvis størrelse varierer etter størrelsen av de forskjellige leiligheter i bygget, stor 2-roms leilighet kr 4.000,00 og liten 2-roms leilighet kr 3.500,00. Aksjen og obligasjonsinnskuddet skal følges ad. De gir sammen uoppsigelig rett til å leie en av leilighetene i eiendommen så lenge aksjonæren overholder bestemmelsene i selskapets vedtekter, vanlige ordensregler og beslutninger truffet i generalforsamlingen. Overtrer aksjonærene noen av disse bestemmelser har selskapets styre rett til å si opp leieavtalen med 2 - to - måneders varsel. Aksjonæren er da forpliktet til å overdra aksjen og sitt obligasjonsinnskudd til ny aksjonær som styret godkjenner. Hvis aksjonæren ikke innen en måned etter at

leieforholdet er opphørt har overdratt aksjen, har selskapets styre rett til på vedkommendes vegne å overdra aksjen og obligasjonsinnskuddet og avgi nødvendig transport.

(5) Ingen kan eie mer enn en aksje og disponere mer enn en leilighet.

2-2 Sameie i aksje (5-2)

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

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

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.
(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.
(5) Den forrige aksjeeier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjonær er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjonær har rett til å erverve aksjen.

§3. Forkjøpsrett

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

(1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett til aksjer/leiligheter i selskapet.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

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

(1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Aksjonæren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Aksjonæren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer.

(4) En aksjonær kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(1) Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele boligen dersom:
   a. aksjonæren selv eller aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Aksjonæren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
   b. aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   c. et medlem av brukerhusstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

   Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt aksjonæren. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Aksjonær som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor selskapet.

§5. Vedlikehold

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

(1) Den enkelte aksjonær skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvanns¬tanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Aksjonæren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
(4) Aksjonæren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
(6) Oppdager aksjonæren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjonæren straks å sende melding til selskapet.
(7) Selskapet og andre aksjonærer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjonæren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

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

    Selskapets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Aksjonærer som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til selskapets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført før oppgradering av bad/vaskerom.
(4) Aksjonæren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.
(5) Aksjonær kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§6. Parkering

6-1 Parkering

(1) Til hver bolig følger rett til bruk av en parkeringsplass. Parkeringsplass følger aksjenummer på leiligheten, slik at parkeringsplass 1 tilhører aksjeleilighet 1.
(2) Aksjeeier er ansvarlig for å holde parkeringsplassen fri for snø og lignende. Snø skal ikke være til hinder for naboen.

(3) Det er boligaksjeselskapet som eier parkeringsplassene, og følgelig er ansvarlig for øvrig vedlikehold av parkeringsplassene.
(4) Aksjeeier kan leie ut sin parkeringsplass. Kontrakt for bruksoverlating som aksjeeier finner på Vibbo **skal** brukes. Bruk av egne kontrakter er ugyldig.
(5) Ved eventuelle gjentatte klager på leietaker, kan styret kreve at avtale om bruksoverlating må opphøre umiddelbart.
(6) Ved salg av aksjeleilighet opphører leiekontrakten automatisk. Ny eier kan inngå ny avtale om bruksoverlating dersom det er ønskelig.

§7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg (5-22)

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

7-3 Fravikelse (5-23)

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

§8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader (5-19)

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

8-2 Selskapets pantsikkerhet (5-20)

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

§9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret (8-1)

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Styrets medlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges aksjonær eller aksjonærs ektefelle/samboer.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen.

9-2 Styrets oppgaver (8-8)

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

9-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når minst 3 medlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
    1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
    2. å øke tallet på andeler eller knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
    3. salg eller kjøp av fast eiendom,
    4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
    5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
    6. 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§10. Faste utvalg og komiteer

10-1 Valgkomite

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

§11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap med forslag om disponering av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

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

11-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-1 I)

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§12. Inhabilitet (8-14)

12-1 Inhabilitet (8-14)

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

12-2 Taushetsplikt (13-1)

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

12-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§13. Vedtektsendringer og forholdet til lovene

13-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

13-2 Forholdet til borettsloven og aksjeloven.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med senere endringer samt aksjelovens bestemmelser det de måtte få anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FJELLSETERVEIEN 40 AS

Av 10. april 1956, med tilføyelser av 01.06.61, 28.03.73, 02.02.93, 27.02.02, 18.08.10 og 08.08.17. og 19.04.2021.

Revidert 18.03.2024

Husordensreglene skal sikre beboerne i boligaksjeselskapet orden, ro og hygge i hjemmene. Leilighetene og det øvrige fellesarealet skal derfor ikke benyttes på en slik måte at det er til sjenanse for andre.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av aksjeeiers forpliktelser overfor boligaksjeselskapet, og kan medføre skriftlig advarsel fra styret.

En aksjeeier som i vesentlig grad misligholder pliktene sine kan bli pålagt å selge leiligheten sin jf. Burettslagslova § 5-9 annet ledd.

1. Alminnelige husordensregler

1.1. Inngangsdøren skal alltid være låst. Dør til kjeller og loft skal også alltid være låst.

1.2. Barn skal ikke oppholde seg alene på loft og kjeller. Barn skal heller ikke leke eller lage unødig støy i trappeoppgangen.

1.3. På grunn av brannfare er det forbudt med åpen flamme, inkludert røyking, på loft, i kjeller og trappeoppganger.

1.4. La ikke lys stå på unødvendig i fellesarealer.

1.5. Trappeoppgangene skal ikke brukes til oppbevaring. Sykler, barnevogner, akebrett og lignende skal settes i kjeller eller tilfluktsrom.

1.6. Markiser, blomsterkasser, varmepumper og lignende skal godkjennes av styret før dette settes opp.

1.7. Grilling på balkongen er forbudt.

1.8. Lukk vinduene på balkongen når den ikke er i bruk.

1.9. Fra kl. 23.00 skal det være stille i leilighetene, og i innendørs og utendørs fellesareal. På grunn av at det er veldig lytt i blokka må det vises hensyn til andre beboeres nattesøvn. Dette betyr at:

1. Det skal ikke benyttes oppvaskmaskin, vaskemaskin, støvsuger eller tappes unødig vann.
2. Ved hjemkomst eller avgang fra leiligheten etter kl. 23.00 må dette skje med minst mulig støy. Unngå kjøring på gårdsplassen.

a. Det presiseres at dette også gjelder på helg.

b. Støyende håndverksarbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08.00 og 21.00, og lørdager mellom kl. 09.00 og 18.00. Arbeidet skal varsles i form av innlegg på Facebook og oppslagstavler i trappeoppgang noen dager i forveien.

c. Borettslaget forholder seg til Lov om helligdager og helligdagsfred § 3: *På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.*

d. Det skal alltid søkes til styret om tillatelse til katte- og hundehold. Lufting av husdyr bør som hovedregel skje utenfor eiendommen.

2. Renhold

2.1. Beboerne skal holde sine lofts- og kjellerboder, og ganger utenfor disse, rene. Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesområder, verken på loft eller i kjeller.

2.2. Balkonger og vinduer skal ikke brukes til risting eller banking av tøy, sengetøy eller tepper. Banking av gulvmatter, gulvtepper og lignende skal utføres fra bankestativ.

2.3. Søppelcontainer skal ikke fylles opp mer enn at lokket kan lukkes helt. Ved full container skal det ikke settes søppelposer utenfor. Det skal aldri oppbevares søppelposer i fellesarealer.

2.4. Det skal ikke oppbevares eller brukes sterke kjemikalier i kjeller og loft.

2.5. Fellesvask av fellestrapper utføres av beboerne jmf. fordeling vaskeliste.

2.6. Det er felles ansvar for alle aksjeeiere å holde inngangspartiene fritt for snø i vinterhalvåret.

3. Bruksoverlating

3.1 Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret før leieforholdet starter, jf. vedtektene punkt 4.2. Søknad om bruksoverlating er personlig, og dersom man får inn ny leietaker, må ny søknad sendes til styret.

3.2 Kortidsutleie er begrenset til opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal til enhver tid ha informasjon om hvem som bor i leiligheten.

4. Parkering

4.1. Biler og lignende skal ikke parkeres på gårdsplass eller i innkjørsel da dette hindrer transport til og fra gårdsplassen, for eksempel utrykningskjøretøy.

4.2. Motoriserte kjøretøy skal ikke lagres i kjelleren. Unntak må avklares med styret.

4.3. Parkeringsplasser følger aksjenummer på leiligheten, f.eks. plass nummer 1 disponeres av aksjenummer 1 osv.

4.4 Daglig drift utføres av respektive aksjeeier, som koster og holder plassen fri for snø på vinteren. Snø skal ikke være til hinder for naboen.

4.5 Vedlikehold gjøres av boligselskapet ettersom plassen fortsatt er fellesareal.

4.6 Leilighetshaver har ved ønske mulighet til å leie ut egen plass. Ved eventuelle gjentatte klager kan styret gå inn å avslutte inngått kontrakt. Det er også mulig å bytte parkeringsplass internt med en annen aksjeeier i Fjellseterveien 40 AS. Dette må administreres av eierne selv, og ved salg av aksjeleilighet vil bytteforholdet opphøre med umiddelbar virkning.

4.7 Ved salg av aksjeleilighet opphører kontrakten til leie av parkeringsplassen automatisk. Ny eier kan igjen ved ønske inngå ny kontrakt for framleie.

Utleiekontrakt ligger på Vibbo, det er kun den som skal brukes.

Bruk av egne kontrakter er **ugyldig.**

5. Meldinger

5.1. Alle skader på inventar eller bygningsmasse som tilhører borettslaget skal meldes til styret så fort som mulig.

5.2. Meld fra til styret dersom husordensreglene ikke blir overholdt.

Aksjeeiere og beboere plikter å overholde disse reglene, samt gjøre innholdet kjent for sin husstand og besøkende.

Trondheim, den 18.mars 2024
Styret

FJELLSETERVEIEN 40 AS
ORG.NR. 930 539 082, KUNDENR. 9233

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 463 900	1 431 100	1 464 000	1 513 000
Ladeinntekter EL-bil		894	0	0	0
Andre inntekter	3	2 100	3 750	2 100	2 100
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 466 894**	**1 434 850**	**1 466 100**	**1 515 100**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 710	-5 710	-5 710	-5 710
Styrehonorar	5	-40 500	-40 500	-40 500	-40 500
Avskrivninger	14	-69 868	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-46 725	-44 125	-46 350	-49 530
Konsulenthonorar	7	-28 488	-92 748	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-124 159	-52 699	-361 000	-92 000
Forsikringer		-92 520	-80 870	-92 524	-101 800
Kommunale avgifter	9	-193 905	-217 180	-235 214	-220 363
Energi/fyring		-14 564	-19 152	-35 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 274	-123 363	-148 810	-157 086
Andre driftskostnader	10	-70 858	-154 786	-101 000	-79 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-844 071**	**-840 508**	**-1 091 108**	**-795 989**
DRIFTSRESULTAT		**622 823**	**594 342**	**374 992**	**719 111**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 691	2 225	0	0
Finanskostnader	12	-258 150	-260 186	-256 000	-249 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-253 459**	**-257 961**	**-256 000**	**-249 000**
ÅRSRESULTAT		**369 364**	**336 381**	**118 992**	**470 111**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		369 364	336 381		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 436 241	1 436 241
Andre varige driftsmidler	14	279 475	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 715 716**	**1 436 241**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	79
Forskuddsbetalte kostnader		38 709	34 899
Driftskonto OBOS-banken		243 083	257 730
Sparekonto OBOS-banken		3 446	204 262
SUM OMLØPSMIDLER		**285 238**	**496 969**
SUM EIENDELER		**2 000 954**	**1 933 210**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	108 000	108 000
Udekket tap	16	-8 843 441	-9 212 805
SUM EGENKAPITAL		**-8 735 441**	**-9 104 805**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 469 342	10 799 927
Borettsinnskudd	18	103 500	103 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 572 842**	**10 903 427**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 650	9 570
Leverandørgjeld		107 380	73 617
Påløpte renter		48 933	48 619
Påløpte kostnader		2 590	2 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		**163 553**	**134 588**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 000 954**	**1 933 210**
Pantstillelse	19	12 665 982	12 665 982
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 22.02.2024
Styret i Fjellseterveien 40 AS

Birgit Selstad /s/ Arne Ekre /s/ Kjell Ove Haugland /s/

R 521, st.t. 12.12.52.

Skrivelse fra Kommunal- og arbeidsdepartementet.

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

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

Vedtektene lyder:

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

Blokkbebyggelsen.

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

Villa- og rekkehusbebyggelse.

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

Fellesbestemmelser.

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

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

11. Planeringsplan innsendes samtidig med byggemelding til godkjennelse.

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

13. Fellesarealenes utforming skal godkjennes av parkvesenet.

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

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

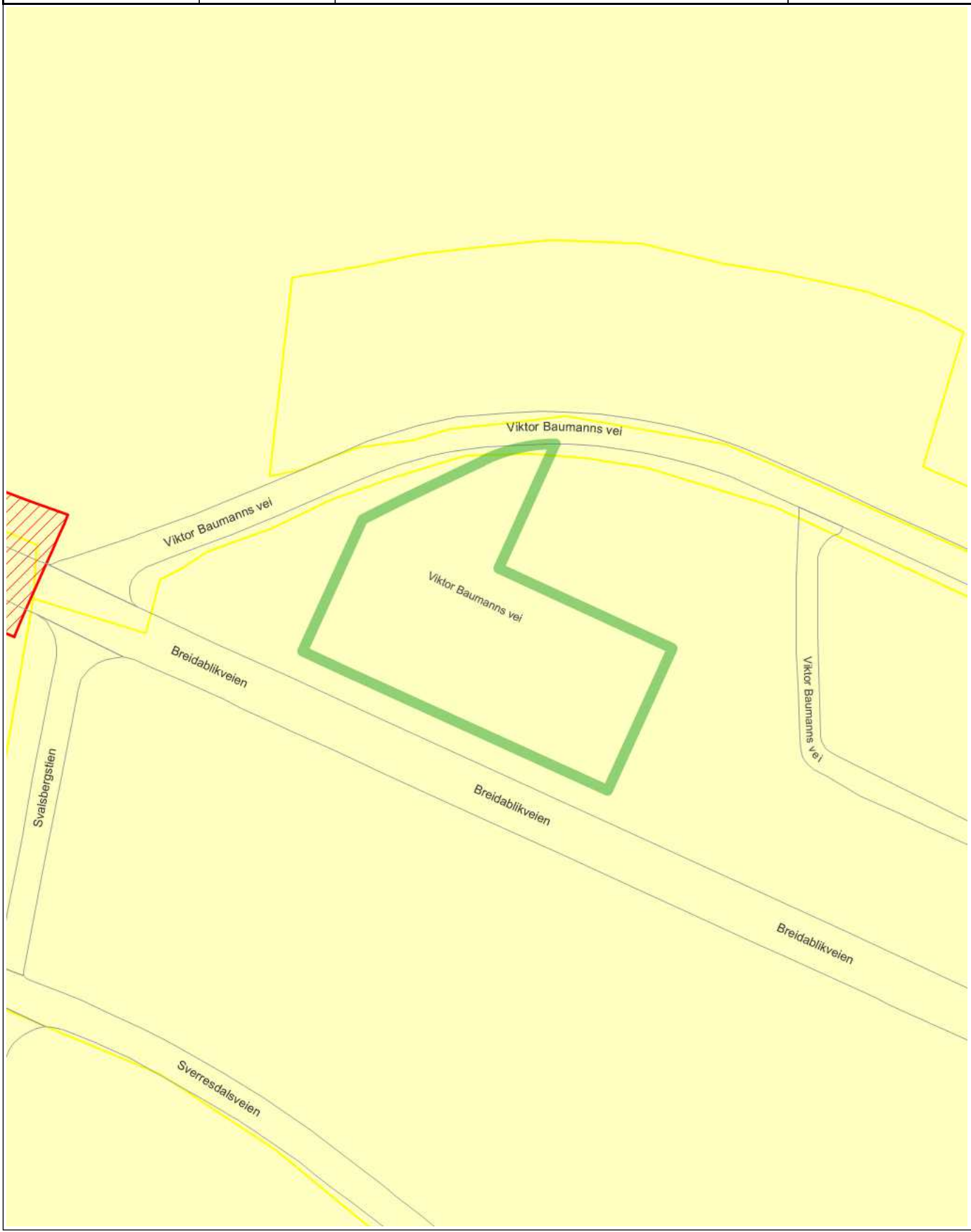
Oslo, den 12. desbr. 1952.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 40B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

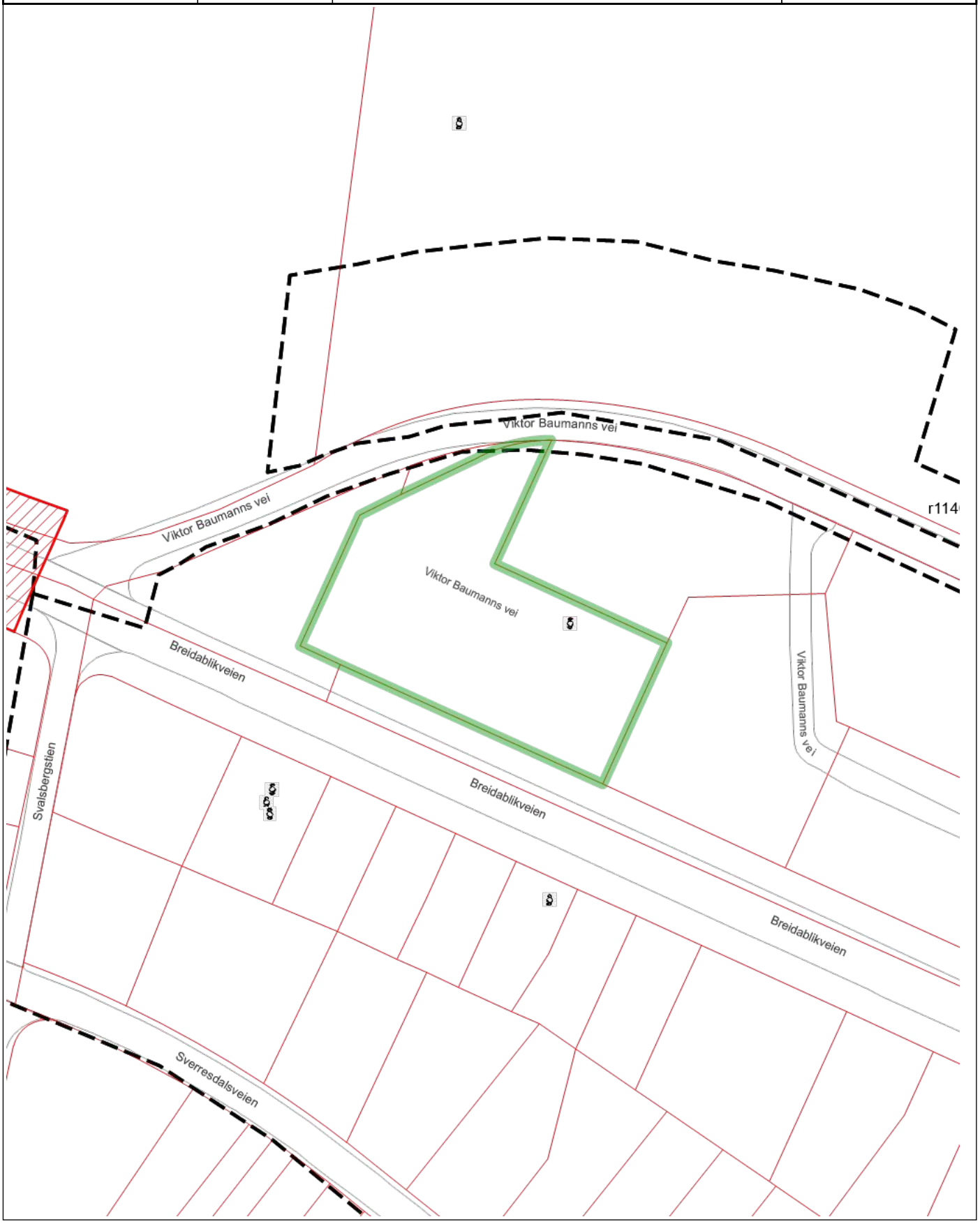
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 40B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt

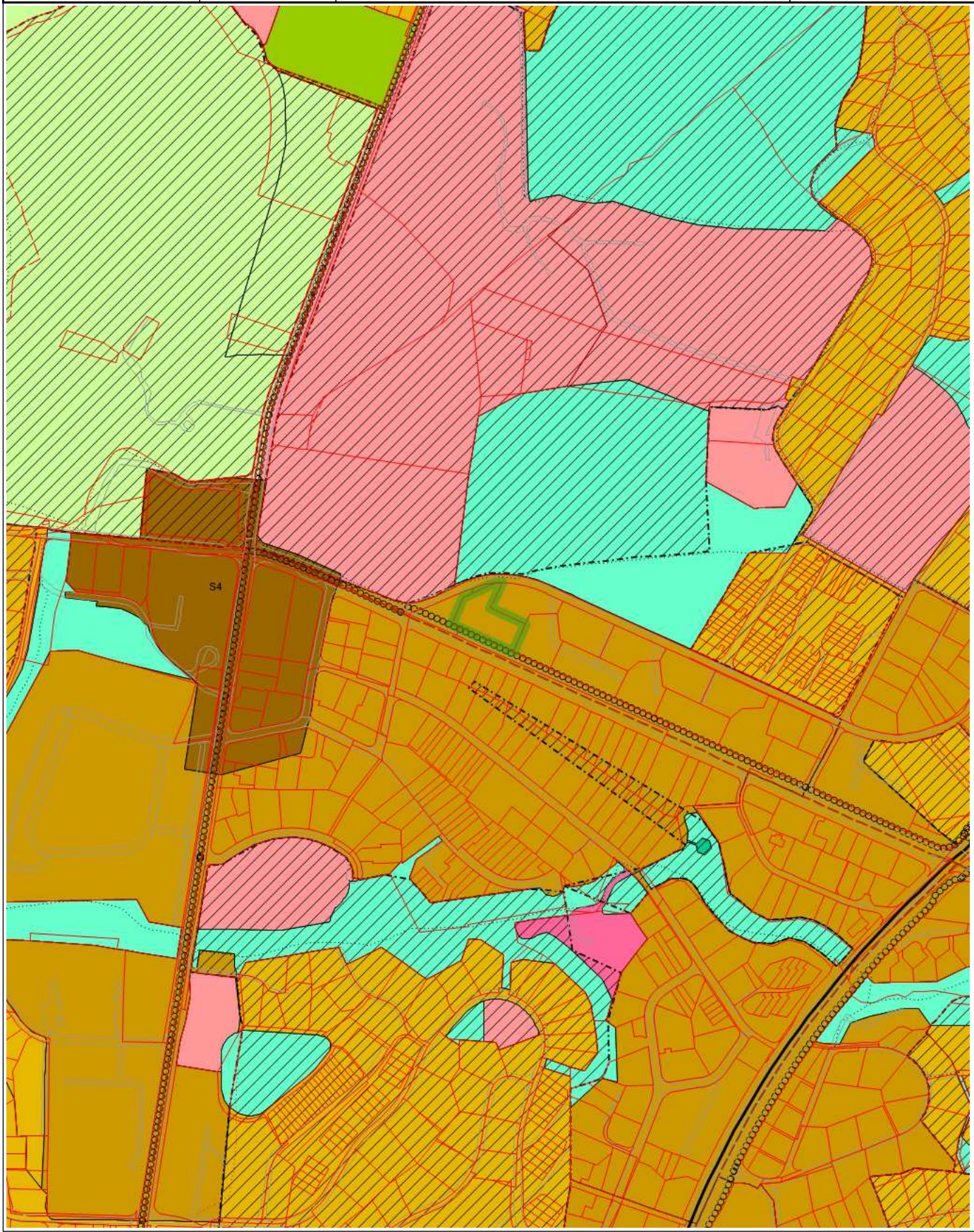

RpGrense

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

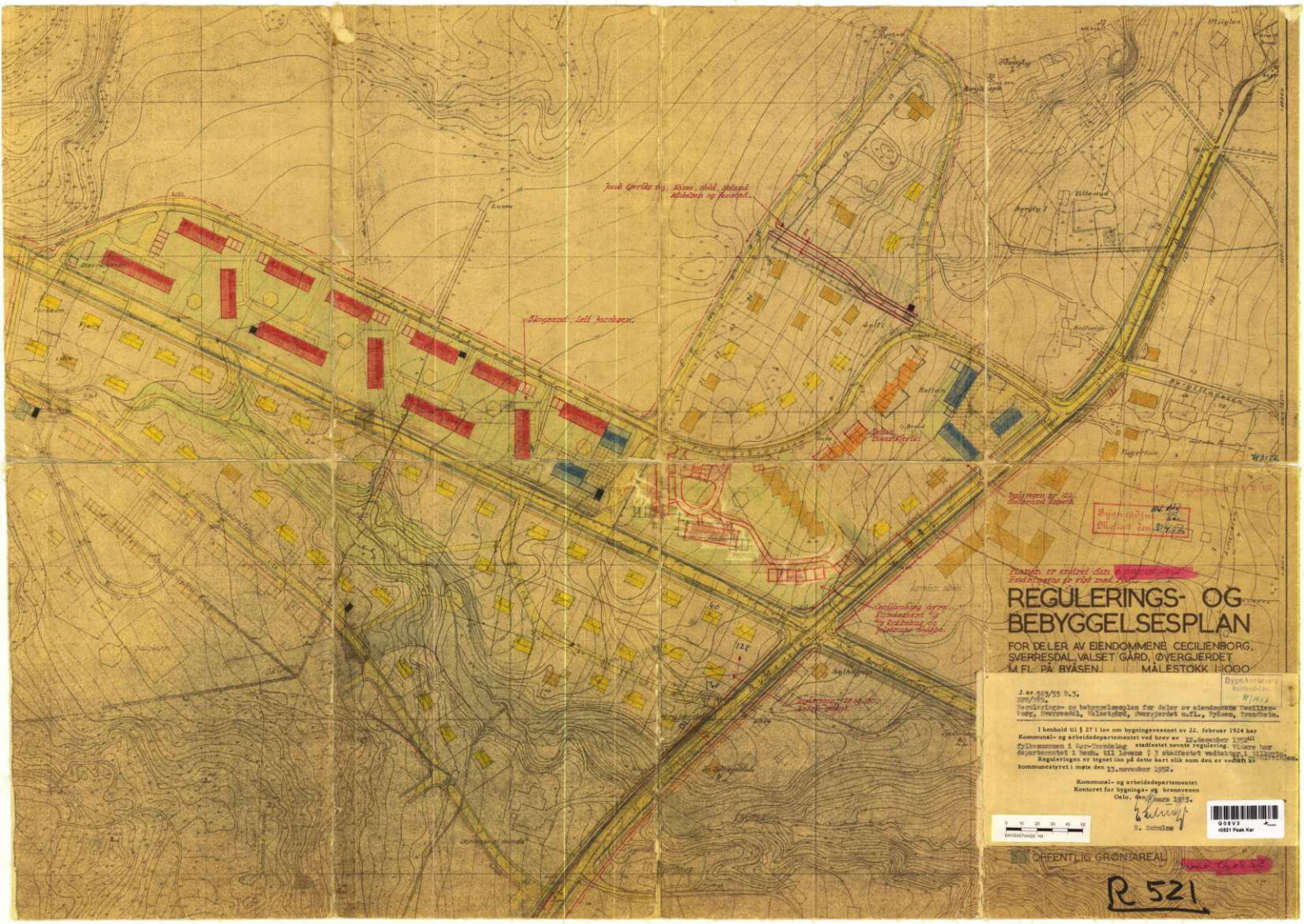
Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 418	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 40B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR



REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN

FOR DELER AV EIENDOMMENE CECILIENBORG, SVERRESDAL, VALSET GÅRD, ØVERGJERDET M.FL. PÅ BYÅSEN. MÅLESTOKK 1:1000

J.nr.503/53 R.S.
HPS/ÅVH.

Reguleringe- og bebyggelsesplan for deler av eiendommene Cecilienborg, Sverresdal, Valsetgård, Øvergjerdet m.fl., Byåsen, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 12.desember 1952 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering. Vilkårene her departementet i henh. til lovens § 3 stadfestet vedtektene i tilknytten. Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 13.november 1952.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo, den 7.mars 1953.

H. Selmer

0 10 20 30 40 50
ENHETSTANGE 1M

ØFFENTLIG GRØNTAREAL

R 521

Gjenpart til
ark Ola Mandem 370/53.

17. oktober 1955.

Fundament A/S,
v/ siviling. Kaare Hellan,
O. Tryggvasons gate 6,
h e r.

Ang. boligblokk nr. 40, Fjellseterveien, oppgang C.

Inspeksjon er foretatt den 14. oktober 1955 sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang C, ialt 9 leiligheter.

1) I kjellerboder var det noe fuktig og tildels vann. Ettersyn av drenering pågår. Bodene må ventileres gjennom yttervegg iflg. stadsfysikatet.
2) Störhus mangler avtrekk over tak.
3) Det må legges sinkplate under feieluke på loft.
4) Sinklyrer på loft må isoleres mot kulde.
5) Kottrom i leilighetene må ventileres.
6) Branndörer må gjöres selvlukkende.

Trapperomsdörer til leilighetene forutsettes å være massive. Leverandör må oppgis.

Forövrig vises til vedlagte bilag m.h.t. transparentkopier på lerret og målebrevet.

Gunnar Stalen

370/53.

1. november 1955.

Fundament A/S,
v/ herr sivilingeniör K. Hellan,
h e r.

Ang. Deres boligblokk på nr. 40, Fjellseterveien, oppgang B.

Inspeksjon er foretatt 29/10-55 sammen med helserådets bygningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang B , ialt 9 leiligheter.

1) Sinklyrer på loft må isoleres mot kulde.
2) Plate under feierluke på loft mangler.
3) Matboder i kjeller og kott i leilighetene må ventileres.
4) Murpartiet ved innkaståpningen for söppel skal gis en glatt og vaskbar overflate (forskr. kap. 31 og pgr. 4).
5) Loftsgulvet kan ikke godkjennes, da det består av forskallingsmaterialer, som ikke er rengjort for sand og sement.

Punkt 4 og 5 gjelder også for oppgang C.

K. Hellan

Gjenpart sendt arkitekt Ole Amundsen, Boligsjefens ktr.

Gjenpart sendes arkitekt O. Amundsen.

370/53.

16.november 1955.

Fundament A/S,
v/ herr sivilingeniör K. Hellan,
Olav Trygvasons gate 6,
h e r.

Ang. boligblokk nr. 40, Fjellseterveien, oppgang A.

Inspeksjon er foretatt 15/11-55 sammen med helserådets byg-ningstekniske kontrollör.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for oppgang A, ialt 9 leiligheter.

1) Lyrer på loft må isoleres mot kulde.
2) Matboder i kjeller og kott i leilighetene må ventileres.
3) Murpartiet ved innkaståpningen for söppel skal gis en glatt og vaskbar overflate. (Forskriftenes kap 31 pgr. 4).
4) Loftsgulvet kan ikke godkjennes, det er utfört av brukte materialer.
5) Begge vaskerom må utstyres slik at hver oppgang får hvert sitt vaskerom.

Gunnar Stabell

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 9397
Byg.jnr. 370/53

Til Helserådets formann.

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

bygningsarbeidet på nr. 40 Fjellseterveien

nemlig boligbygg av betong i 3 etasjer

hvilket eieren herr ..... har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 11-8-58

Arne Dahl

TRONDHEIM KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

Attest nr. 9397

Byg.jnr. 370/53

Bruksattest.

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

utførte bygningsarbeide på ur. 40 Fjellseterveien

nemlig boligbygg av betong i 3 etasjer

er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 26/8-53.

MIDL. BRUKSTILL.

Trondheim den 31-10-58.

Gebyr betalt den:

Erklæring fra Helserådets formann den 21-10-58.

Bygningsinspektør

Sendes ikke

etakst®

09.12.2025 Ref **tbxem**

OPPDRAGSGIVER
Ruth Lilly Antonsen
ruthant56@hotmail.com
+47 412 91 399

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 09.12.2025

VIKTOR BAUMANNS VEI 40 B, 7020 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt

GNR 425 BNR 418 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SVERRESBORG SKOLE

Meglers verdivurdering

2 250 000

Ekskl. fellesgjeld

362 175 Fellesgjeld

2 612 175 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	-	-	-	-	-
Tomt					2223,9 m²	

Byggeår	1954
Soverom	1
Etasje(r)	1
Fellesutgifter/mnd	5000

Parkering Peis

Se prospekt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

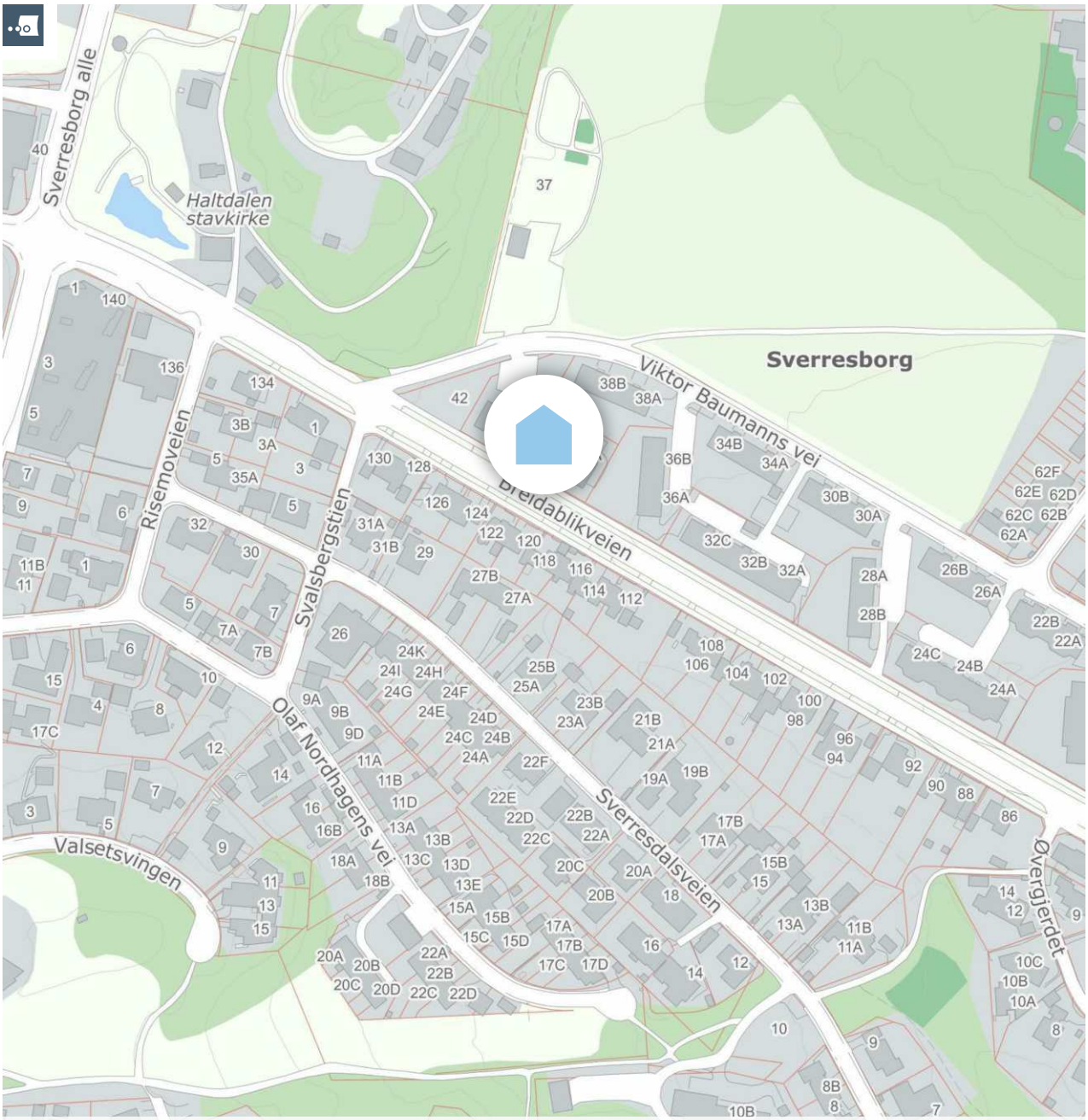
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Jonas Paulsen
PrivatMegleren Trondheim
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+47 915 11 559

PRIVATMEGLEREN

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



Meglers verdivurdering

VIKTOR BAUMANNS VEI 40 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 09.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Viktor Baumanns vei 40 B, 7020 TRONDHEIM

Annet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 425 BNR 418 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SVERRESBORG SKOLE

Verdivurdert til

2 250 000

362 175	2 612 175	48 374
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					2 224 m²	
Byggeår					1954	

Fellesutgifter	5 000
Formue	10 949
Soverom	1
Etasjer	1

Parkering Peis

Se prospekt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

Ingen historiske omsetninger registrert

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Viktor Baumanns vei 40B, 7020 Trondheim
Gnr. 425, Bnr. 418, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251161

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Jonas Paulsen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 915 11 559

E-post: jonas.paulsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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