

PROAKTIV

Luftig, solrik & tidløs
2-roms med markanær
beliggenhet

SVERRESBORG

VIKTOR BAUMANNS VEG 32C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Viktor Baumanns veg 32C, 7020 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 425, bnr. 414, i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.650.000,-

Omkostninger: 27.550,-

Andel fellesgjeld: 430.581,-

Totalpris: 3.108.131,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 2/1

BRA: 62 m²

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 12 m²

Etasje: 3. etg

Garasje/Parkering: Aksjelaget disponerer 16 parkeringsplasser. Tildeling av parkeringsplass skjer etter søknad til styret. Dersom det ikke er ledige plasser ved søknadstidspunktet, settes søker på venteliste, og tildeling skjer fortløpende.

Tomt: 1965.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.296,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.

Energimerke: Oransje F

INNHold

2	5	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Intervju med selger	Nærområdet
12	20	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	47	53	74
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Husordensregler
78	84	104	
Vedtekter	Regnskap	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi fikk stor hjelp både til å selge og til å finne ny bolig. Vi ble møtt av høy kompetanse og vennlighet. Jeg følte at megleren vår strakk seg ekstra for å gjøre det så enkelt som mulig for oss, og vi fikk igjen en god pris på boligen.”

Heidi Lian, 01.seo, 2022

“Alltid tilgjengelig, alltid hjelpsom og utrolig hyggelig. I mitt tilfelle møtte megler opp sein lørdags kveld for å ha en privatvisning. Opplevde at megler gjorde sitt ytterste for å få leiligheten solgt for en god pris.”

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

“God kommunikasjon, rask respons på spørsmål, god service.”

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

“Hadde en følelse av at megler var interessert i å gjennomføre salget på en så god måte som mulig. Sammenlignet med et annet eiendomsmegler irma jeg har brukt tidligere var megleren i Proaktiv dyktig og involvert i salget med engasjement og følelse. Godt samarbeid hele veien. Ble godt informert gjennom hele salgs-prosessen. Kan anbefale Proaktiv og vil gjerne bruke dem igjen.”

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

“Opplevde Malin for flink, så jeg måtte betale over takst.”

Roger Larsen, 14. sep ,2022

“Punktlighet, lett å få tak i på telefon samt forståelse av kundens behov. Rask respons og veldig klare beskjeder om prosessen fra start til slutt.”

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Jeg kjøpte min leilighet usett, så jeg brukte lang tid på å lese igjennom alle tilgjengelige dokumenter på leiligheten for å bli trygg på hva jeg kjøpte. Da jeg fikk tillit til min megler og hun gjorde seg tilgjengelig uansett når, så ble ikke dette vanskelig, og jeg slo til. Mest trolig den viktigste investeringen for meg noen sinne. Uten den tilliten har det heller ikke blitt noe kjøp.”

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 98 05 41 37
E-post: msk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Viktor Baumanns veg 32C er en lys og innbydende leilighet med attraktiv beliggenhet på Sverresborg.

Området byr på gangavstand til flere dagligvarebutikker, apotek og fantastiske rekreasjonsmuligheter i Bymarka. Nærmeste bussholdeplass ligger kun to minutter unna, med ca. 10 minutters reisevei til sentrum.

Leiligheten har en flott beliggenhet i 3. etasje uten bebyggelse foran, noe som gir en luftig og åpen plassering med gode utsiktsforhold. Innvendig fremstår leiligheten innbydende med en tidløs fargepalett og en praktisk planløsning.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Fasade rehabilitert i 2021/2022
- Balkong mot sørvest med glimrende solforhold og utsikt
- Lys stue med plass til sofagruppe og spiseplass
- Flott kjøkken med slitesterk benkeplate i Silestone (Cosentino)
- Tv, internett og kommunale avgifter inkludert i felleskostnader
- Innbydende soverom på hele 12,6 kvm
- Bad med moderne innredning fra 2026
- Mulighet for parkering
- Rikelig med lagringsplass i 3 boder

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**

Livet i Viktor Baumanns veg 32C

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”
Fin planløsning, luftige og store rom. Flott utsikt og god størrelse på balkongen.

Selger: Ulrikke og James

Når kjøpte dere leiligheten?

Kjøpte leiligheten i januar 2025.

Hva var avgjørende for at dere ville bosette dere her?

Bosatte oss her på grunn av beliggenheten - nærheten til turområder og kort vei til byen. I tillegg har du alt du trenger i nærområdet av butikker, apotek og annet. Kort vei til busstopp og et godt utvalg av bussmuligheter.

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at dere kjøpte?

Vi har gjort endringer på kjøkkenet og badet, samt satt inn mer belysning i taket.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Vi ønsker å flytte nærmere jobb. I tillegg har vi fått barn og har derfor behov for større plass.

Hvordan er solforholdene på balkongen? (Midtsommers)

Solen kommer fra ca. klokken 09:30 og er hele dagen frem til ca. klokken 19-20.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten?

Fin planløsning, luftige og store rom. Flott utsikt og god størrelse på balkongen.



Hva har dere likt best med området?

Nærhet til skog og mark. Stor park bak blokka. Nærhet til busstopp, byen og to butikksenter.

Hvordan er naboene?

Hyggelige og stille naboer, sjeldent festligheter og mye støy.

Hvordan er de ulike årstidene i leiligheten og området?

Vinteren: snø, men aksjelaget betaler for brøyting. Ellers ingen problemer. Panelovner om vinteren fungerer veldig bra, varmt og trivelig. Fint med lysløyper i området. Fra mai til september bruker vi ikke panelovnen. Turstier i området kan benyttes hele året. Fine områder sommer som vinter.

Beskriv leiligheten med 3 ord:

Åpen, luftig og behagelig!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



SVERRESBORG

Kommune: Trondheim / Område: SVERRESBORG

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Sverresborg, i et attraktivt og veletablert boligområde på Byåsen. Her kombineres nærhet til Bymarka med gode servicetilbud og kort avstand til Trondheim sentrum.

En av beliggenhetens mest fremtredende kvaliteter er den umiddelbare nærheten til Bymarka. Fra leiligheten er det kort vei til et omfattende nettverk av turstier, skiløyper og rekreasjonsområder som kan benyttes året rundt. Om vinteren forvandles marka til et eldorado for skiglade, med preparerte langrennsløyper og lysløyper som gir fantastiske forhold både for rolige familieturer og treningsøkter. Om sommeren inviterer marka til fotturer, sykling, bærplukking og bading i idylliske skogsvann som Theisendammen, Baklidammen og Kobberdammen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sverresborg Linje 11, 13, 26, 50, 108	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Breidablikk Linje 9	13 min 🚶 1.1 km
🚗 Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 🚗 3.2 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 🚗 4.8 km

DAGLIGVARE

Meny Sverresborg	4 min 🚶
Rema 1000 Byåsen PostNord	6 min 🚶 0.4 km

VARER/TJENESTER

📦 Byåsen Butikksenter	6 min 🚶
🏪 Apotek 1 Sverresborg	4 min 🚶

SPORT

🏫 Sverresborg skole Aktivitetshall, basket, håndball	5 min 🚶 0.5 km
🏫 Åsveien skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
🏊 3T-Illsvika	6 min 🚗
🏊 EasyFit Illsvika	6 min 🚗



Samtidig er hverdagslogistikken godt ivaretatt. Innen kort avstand ligger både Sverresborg Senter og Byåsen Butikksenter, som dekker de aller fleste daglige behov. Her finner man blant annet MENY, apotek og Vinmonopol, samt Rema 1000, bakeri, bokhandel og øvrige servicetilbud. I tillegg ligger både Coop Prix Sverresborg og Bunnpris & Gourmet Nyborg i nærområdet. Det brede tilbudet gjør at de fleste ærender kan utføres lokalt, uten behov for å reise inn til sentrum.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og leilighetsbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har også et rikt kulturtilbud med Sverresborg Trøndelag Folkemuseum i nærheten. Museet er et av landets største friluftsmuseer, og arrangerer ulike konserter og andre arrangementer. Sentralt i museet ligger ruinene av kong Sverres middelalderborg. Her kan man ta turen opp til ruinene og nyte utsikten over Trondheim.



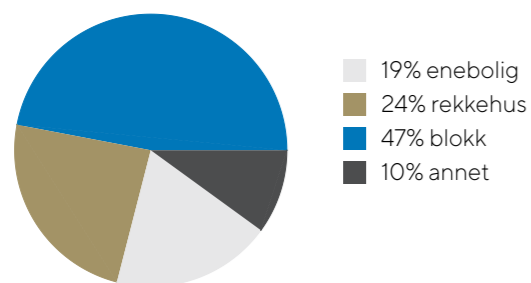
Skolekrets

Åsveien barneskole og Sverresborg ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste holdeplass «Framveien» ligger kun to minutters gange fra leiligheten. Herfra går busslinje 11 mellom Risvollan og Stavset via sentrum, med en reisetid til Midtbyen på omtrent 10 minutter. Holdeplassen betjenes også av busslinje 13, som gir enkel forbindelse via viktige knutepunkter som St. Olavs hospital, Lerkendal og Sirkus Shopping. Fra Åsveien skole har man tilgang til metrobusslinje 3 med hyppige avganger mot sentrum, Gløshaugen og Dragvoll. Ved Byåsen Butikkssenter går dessuten busslinje 18 med forbindelse videre opp mot Skistua og marka. Området har også et godt utbygd sykkelveinett som gir effektiv adgang til sentrum og nærområder.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL VIKTOR BAUMANNNS VEG 32C

Leiligheten har en luftig beliggenhet i tredje etasje, uten
blokkbebyggelse foran seg.

Parkering

Aksjelaget disponerer 16 parkeringsplasser. Tildeling av parkeringsplass skjer etter søknad til styret. Dersom det ikke er ledige plasser ved søknadstidspunktet, settes søker på venteliste, og tildeling skjer fortløpende når plass blir tilgjengelig. Leie av parkeringsplass er 250 kr/mnd. Aksjelaget har inngått avtale med Elaway om lading av elbil.

Det finnes gjesteparkeringsplasser på begge sider av byggets kortvegger.

Tomtestørrelse

1965 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for aksjelaget.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Saltak antatt tekket med granulerte aluminiumsplater. Vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 2
TG2: 4
TG3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

TG er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. TG er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det kan ikke konstateres om det er tilfredsstillende membran i sluk.

Sanitærutstyr og ventilasjon

Det er kun naturlig avtrekk fra baderom. Det burde vært mekanisk avtrekk.



VVS

TG er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering på badet. Komfyrvakt ikke installert. TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Fuktsøk

Det er murvegger bak dusjkabinett.

Bygningssakskyndig

Ronny Kvanåli (befaringsdato: Mandag, 15. juni 2026)

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
"Tidligere eier opplyser at det ble lagt ny flis på eksisterende underlag i 2015. Uvisst om det er gjort av faglært eller ikke."

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"Kjøkkenventilator med kullfilter ble byttet i 2026."

Sammendrag selgers egenerklæring





PRIKKEN OVER I'EN

Her nyter man glimrende solforhold og flott utsikt i flere himmelretninger. Balkongen måler i underkant av 6 kvm med god plass til sittegruppe og grill.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

På Sverresborg finner du en 2-roms leilighet i 3. etasje som kombinerer glimrende solforhold, lite innsyn og en gjennomgående velholdt standard. Beliggenheten gir en attraktiv kombinasjon av nærhet til både natur og by. Bymarka ligger i kort avstand og gir gode muligheter for tur og friluftsliv gjennom hele året, mens dagligvare og nærliggende butikksenter dekker de fleste behov i hverdagen.

Velkommen inn!

Innenfor inngangsdøren blir man møtt av et lyst og innbydende gangareal som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Gangarealet er malt og oppgradert med et garderobeskap (PAX) i 2026. Leiligheten har gjennomgående overflater med 1-stavs laminat og en nøytral fargepalett som gir et tidløst uttrykk.

Stue med plass til flere sittegrupper

Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spiseplass. De store vindusflatene i enden av rommet slipper inn rikelig med dagslys, og suppleres med spotskinner i tak. Beliggenheten i tredje etasje gir en behagelig grad av privatliv og minimalt med innsyn. Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner, og pipeløp som gir mulighet for etablering av vedovn/ildsted.

Tidløst kjøkken med god lagringsplass

Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er delvis åpen og gjennomgående. Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. I 2026 ble kjøkkenet oppgradert med steinbenkeplate og backsplash i samme utførelse, som gir et helhetlig og elegant uttrykk. I tillegg er det montert ekstra kjøkkenskap for ekstra oppbevarings-/arbeidsplass. Kjøkkenet er også oppgradert med nytt blandebatteri, vask, kjøkkenvifte og stekeovn. Øvrige hvitevarer på kjøkkenet inkluderer oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap.

Innbydende soverom

Soverommet er av god størrelse og fremstår som lunt og innbydende, med god plass til dobbeltseng og nattbord. En stor skyvedørgarderobe gir effektiv oppbevaring uten å ta gulvplass.

Bad på 3,4 kvm

Badet er utført med fliser på gulv og plater på vegger. Badet er malt og oppgradert med ny innredning i 2026. Øvrig utstyr består av opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og toalett.

Gode oppbevaringsmuligheter

Leilighetens lagringsbehov er godt ivaretatt med én loftsbod i praktisk nærhet, samt to boder i byggets kjeller. Dette gir fleksible oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og øvrige eiendeler.



**Areal**

BRA-e: 12 kvm
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 62 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 5 724 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2026

- ny benkeplate i stein med tilhørende backsplash på kjøkken
- foliert kjøkkenfronter
- montert nye kjøkkenskap
- ny kjøkkenventilator, blandebatteri, vask og stekeovn
- malt gangareal i fargen "Sommersne"
- malt bad i fargen "Laurbær" og montert ny innredning fra IKEA
- nytt garderoreskap i gang
- montert lysskinner på stue og kjøkken
- bygget hyller på loftsbod

2025

- lagt terrassefliser på balkong

LEILIGHETEN HAR
GJENNOMGÅENDE
OVERFLATER MED 1-STAVS
LAMINAT OG EN NØYTRAL
FARGEPALETT SOM GIR ET
TIDLØST UTTRYKK





LUFTIG OG LYS

De store vinduene gir et fantastisk lysinnslipp, og beliggenheten i 3. etasje sørger for privatliv og lite innsyn.





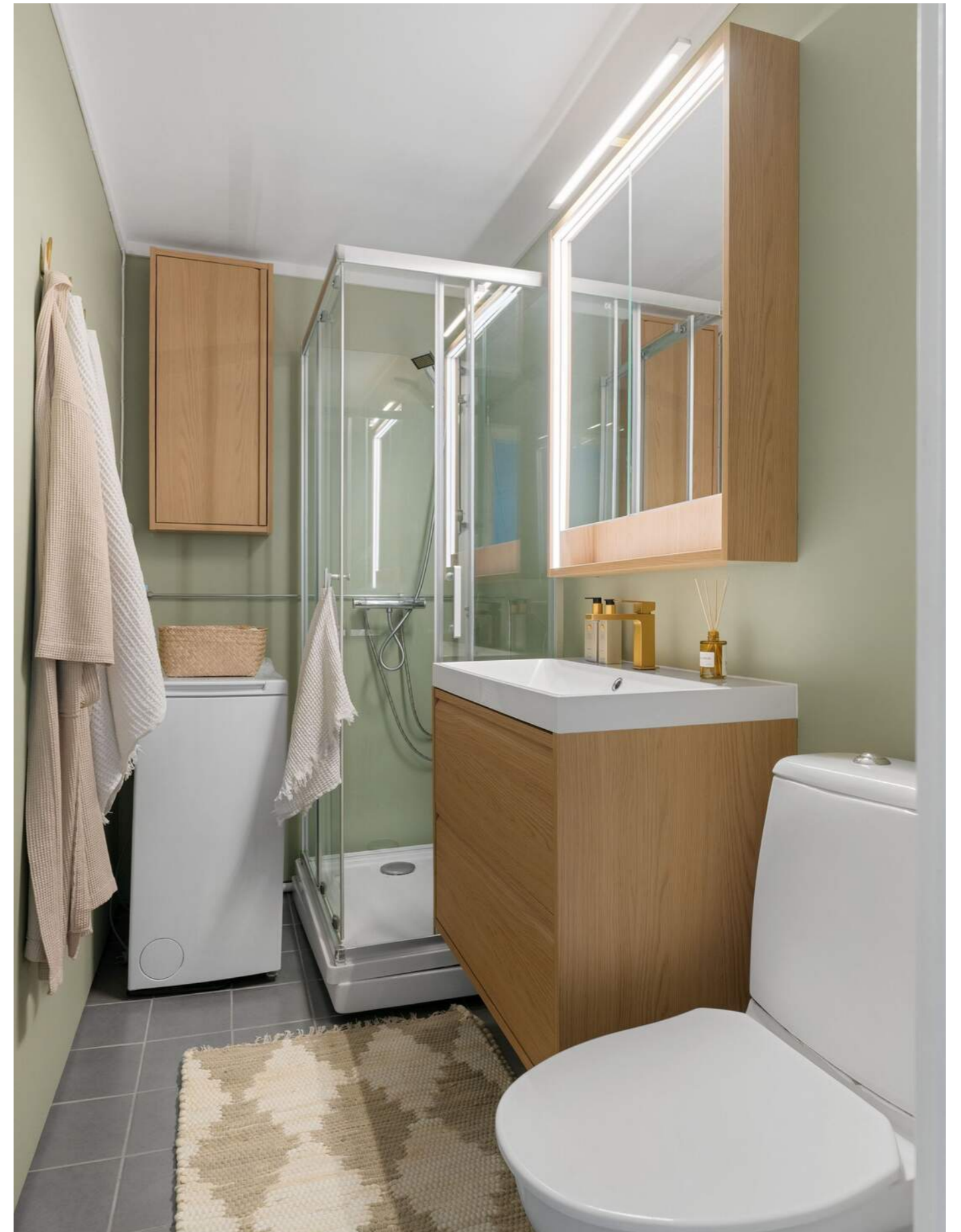
TIDSRIKTIG KJØKKEN

Her får du et praktisk kjøkken i tidløs stil - rik på lagringsplass, med gode arbeidsflater og en slitesterk benkeplate i Silestone (Cosentino).



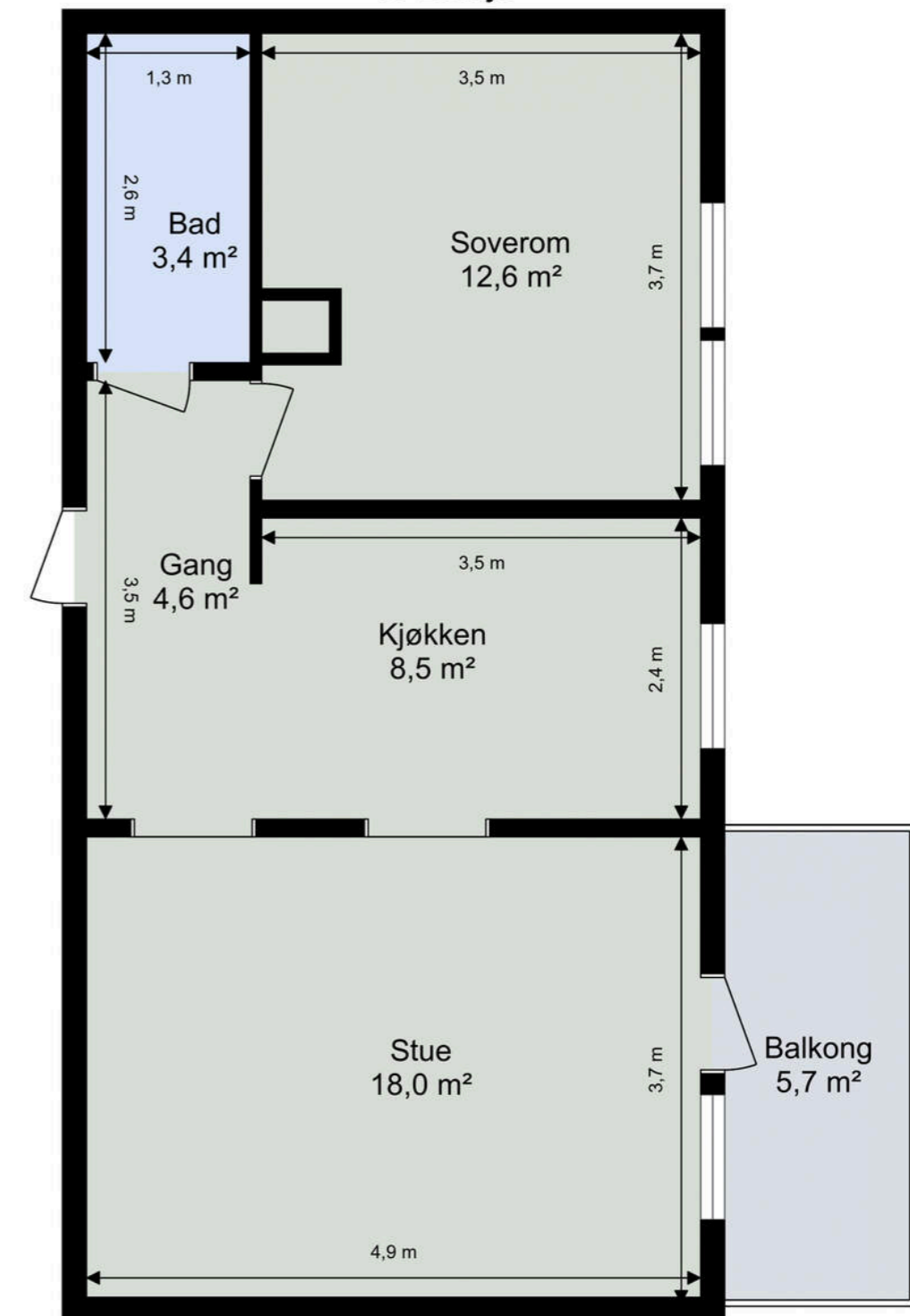


Badet er utført med fliser på gulv og plater på vegger. Badet er malt og oppgradert med en moderne innredning fra IKEA (2026).



PLANTEGNING

Viktor Baumanns vei 32 C 1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 965 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for aksjelaget.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Selskapet består av 27 aksjer, hvor hver aksje knyttes til en bruksrett i en bolig/enhet.

Aksjelaget fremstår som veldrevet og har gjennomgått en omfattende rehabilitering som ble ferdigstilt i 2022. Arbeidet omfattet blant annet ny fasade, utskifting av vinduer, oppgradering av balkonger, samt installasjon av nye branndører til leilighetene og nye ytterdører til hver oppgang.

Felleskostnader pr. mnd

6.296,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, bygningsforsikring, renhold, vedlikehold m.m.
- Kapitalkostnader kr 1 867,-
- Kabel-tv kr 516,-
- Felleskostnader kr 3 913,-

Andel fellesgjeld

430.581,- per mandag, 15. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Aksjelaget har en samlet gjeld på kr 11 571 915 per 15. juni 2026. Gjelden fordeler seg på to lån med følgende vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208051091
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo: 11 328 182,00
Innfrielsesdato: 30. september 2052
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Ingen avtale om avdragsfrihet.

Bank: Husbanken
Lånenr.: 14628515
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,05%
Restsaldo: 243 733,00
Innfrielsesdato: 1. juni 2030
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Ingen avtale om avdragsfrihet.

Andel fellesformue

25.034,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 273 104,-

- Egenkapital kr (-) 10 396 945,-

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Årsaken til dette er fordi eiendelene, blant annet bygningene, står bokført til historisk kostpris, altså det de en gang ble kjøpt eller bygget for, og ikke dagens markedsverdi. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet. Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31. desember i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av aksjen må godkjennes av boligaksjeselskapets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny aksjeeier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Bare fysiske personer kan være aksjeeiere i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.

Dyrehold

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt. Styret kan samtykke i at aksjeeier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Søknad om å holde katt i aksjelaget vil kun bli godkjent for innekatt med eventuell lufting i bånd.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS

Polisenummer 28072947

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap aksjelaget får som følge av at aksjeeiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte aksjelag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede aksjelag. Aksjelaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av aksjeeierne ikke betaler sine fellesutgifter må aksjelaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige aksjeeierne.

Formuesverdi primær

770.670,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.082.680,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

- Strømutgifter vår/sommer/høst kr 300-500 (Fortum, inkl. nettleie)
- Strømutgifter vinter kr 1000-1200 (Fortum, inkl. nettleie)
- Årlig innboforsikring kr 2 604,- (JBF)

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil derfor variere.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukertillatelse. Det foreligger en midlertidig innflyttingstillatelse datert 4. oktober 1956, en tillatelse til å ta i bruk eiendommen 11. oktober 1958, og en godkjent bruksattest datert 20. oktober 1958.

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukertillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring 27. juni 2022 og

Kjerneinformasjon

en igangsettingstillatelse for bytte av yttertak datert 20. september 2012.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger, og det bemerkes at vegger mellom gang og kjøkken er fjernet.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r0521 datert 12. desember 1952. Reguleringsformålet er bolig.

Det eksisterer planforslag i nærområdet med planid r20220041. Reguleringsplan for Sverresborg alle og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveien (cirka 2,3 km). Planforslaget har som formål å sikre et sammenhengende hovednett for sykkel som gir god framkommelighet for syklist og gående. Hele strekningen omtales som «Sverresborgruta» og er et sykkelprosjekt over en strekning på 6,4 km.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet 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 besluttet gjennomført.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan aksjeeieren overlate boligen til andre i inntil tre år hvis aksjeeieren har bodd i boligen i minst ett av de to siste år.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 650 000,00 (Prisantydning)
430 581,00 (Andel av fellesgjeld)

3 080 581,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
10 500,00 (Eierskifte-/transportgebyr)
4 150,00 (Noteringsgebyr pant)

14 650,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
27 550,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 095 231,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 108 131,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtakelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avggi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Kjerneinformasjon

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Det gjøres oppmerksom på at følgende ikke medfølger:

- lampe over spisebord
- vitrineskap i stue
- skjenk i stue

Eier

Ulrikke Granmo Hauge

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 35 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 19 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 54 090.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Notering av pant med urådighet kr 4 150,00, Utlegg fotograf kr 3 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 7 595,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 571. Totale kostnader kr. 75 661.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
17.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Viktor Baumanns veg 32C, 7020 TRONDHEIM

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Viktor Baumanns veg 32C	Viktor Baumanns veg 32C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd her siden april 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 84939035

Informasjon om selger

Selger

Hauge, Ulrikke Granmo

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Tidligere eier opplyser at det ble lagt ny flis på eksisterende underlag i 2015. Uvisst om det er gjort av faglært eller ikke.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Rehabilitering av fasade, bytting av vinduer og balkongdører.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 TFS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

Side 2



5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Kjøkkenventilator med kullfilter ble byttet i 2026.

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

Side 4



25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89933155

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: **Ulrikke Granmo Hauge** Date: **2026-06-15**

Identification

 **Ulrikke Granmo Hauge**



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Viktor Baumanns vei 32 C

7020 TRONDHEIM

5001/425/0/414/0/0

Rapportdato

16.06.2026

TG 0  **1**

TG 1  **2**

TG 2  **4**

TG 3  **0**

TG IU  **1**

VIKTOR BAUMANNNS VEI 32 C - 5001/425/0/414/0/0

Befaring utført den 14.06.2026 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningsakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

2/19

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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 

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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 

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

3/19

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Viktor Baumanns vei 32 C , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/425/0/414/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

Tomt: 1 965.80 m²

Hjemmelshaver(e): As Fjellseterveien 32, Ulrikke Granmo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Saltak antatt teknet med granulerte alu.plater. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i god stand og er godt vedlikeholdt. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Rehabilitering av fasade, bytting av vinduer og altandører i 2021. Kjøkkenskrog er ca. 10 år gamle. Nye fronter og benkeplate i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og fundament er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget. Bygningsdeler som ikke er direkte i tilknytning til boenheten er ikke tilstandsvurdert.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3. etasje			
BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m ²	12 m ²	0 m ²	6 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, soverom, bad, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e 3 bodar, 2 i kjeller og 1 på loft	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 62 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuksikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. TG 2: TG 2: Det kan ikke konstanteres om det er tilfredsstillende membran i sluk

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2: Det er kun naturlig avtrekk fra baderom. det burde vært mekanisk avtrekk.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert. TG 2: TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuksøk: Det er murvegger bak dusjkabinett

8/19

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Egenerklæringen er gått igjennom med selger. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?

12., 6. 2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

9/19

3 Vinduer / dører

TG 0 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Rehabilitering av fasade, bytting av vinduer og altandører i 2021

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

ⓘ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

ⓘ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/4-25/0/414/0/0

10/19

4 Balkong / terrasse

TG 1 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Det er registrert en sprekke i et rekkverksglass. TG2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å skifte sprukket glass

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/4-25/0/414/0/0

11/19

5

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og plater på vegg. Plater i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt nye fliser på eksisterende underlag i 2015. Fliser er lagt mot original vegg. Tettesjikt kan dermed ikke anses som ivaretatt. Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Kommentar:

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Det er ikke mulig å måle lokalfall rundt sluket grunnet plassering av dusjkabinett. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet dusjkabinett er det ikke mulig å undersøke dette.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

TG 2:TG 2:Det kan ikke konstanteres om det er tilfredsstillende membran i sluk

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Innredning fremstår uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet. Tilluft via hull i dør.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

TG 2: Det er kun naturlig avtrekk fra baderom. det burde vært mekanisk avtrekk.

Levetid:

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert. Badet fremsto som tørt på befaringsdagen.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Kommentar:

Det er murvegger bak dusjkabinett

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Videre bruk av baderommet forutsetter bruk av dusjkabinett.

VIKTOR BAUMANN'S VEG 32 C - 5001/4 25/0/414/0/0

14/19

6

Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og benkeplate av stein.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Oppvaskmaskin, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

! Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

! Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

! Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VIKTOR BAUMANN'S VEG 32 C - 5001/4 25/0/414/0/0

15/19

7

VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i garderobeskap på soverom. Lekkasjesikring gjennom vegg til badet. Koblet med stikkontakt.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet. Komfyrvakt ikke installert. TG 2:TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?




Ja

Kommentar:

Etablere lekkasjesikring ved bereder.
Etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.
Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder.
Det anbefales å koble berederen til direkte strøm
Etablere lekkasjesikring under kjøkkenbenk

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/425/0/414/0/0

Levetid: Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år. Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det er en henvisning til bolig.appa i sikringskapet

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereeder anbefales koblet direkte

18/19

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/4-25/0/414/0/0

9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

19/19

VIKTOR BAUMANNNS VEG 32 C - 5001/4-25/0/414/0/0



Energiatest

Adresse Viktor Baumanns vei 32C, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 16.06.2026	Merkenummer Energiatest-2026-312691
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182236586
Gårdsnummer 425	Bruksnummer 414
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0302

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1955	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 50,0 m²	Oppvarmet bruksareal 50,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
280,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 301,97 kWh/m²	Totalt levert pr. år 15 098 kWh
---	---


Viktor Baumanns vei 32C, 7020 TRONDHEIM
Detaljer

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET FJELLSETERVEIEN 32

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET FJELLSETERVEIEN 32

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET – LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende. For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD – SKADER –MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i Tilhørende ytre rom. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken og bad holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER – FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket for dette.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser, og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er i utgangspunktet ikke tillatt.

Styret kan samtykke i at andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Søknad om å holde katt i borettslaget, vil kun bli godkjent for innekatt med eventuell lufting i bånd.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten, i felles – og tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager skal det være ro, dette gjelder også på hverdager mellom kl. 23.00 og 07.00. Vesentlig støy slik som banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00. Med ro menes at det ikke skal forekomme støy fra musikkanlegg, vaskemaskin og lignende. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke forekomme i trapperom, fra vinduer eller over balkonger. Dette kan være til sjenanse for andre beboere.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbrukstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenne, platter, levegger, eller lignende Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 08.05.17

Fjellseterveien Borettslag 32

Styret

PARKERINGSREGLEMENT FOR FJELLSETERVEIEN 32

1 TILDELING AV P- PLASS

- 1.1 Tildeling skal foregå etter søknad til styret, og tildeles deretter etter venteliste om det ikke finnes ledige plasser.
- 1.2 Ved framleie vil andelseiers parkeringsplass gå til neste søker på ventelisten. Dette gjør at leietagere og andelseiere sidestilles på ventelisten.
- 1.3 Det kreves at andelseier disponerer bil for å få leie parkeringsplass.
- 1.4 Gjesteparkering skal ikke benyttes til fast oppstillingsplass for bil. Maksimum parkeringstid er 2 – to – døgn.

2 UTLEIERS PLIKTER

- 2.1 Utleier er styret i Fjellseterveien 32.
- 2.2 Styret skal foruten å tildele plasser, også ha overoppsyn med at bruken skjer i henhold til dette reglementet.
- 2.3 Styret skal fastsette leiesummen.
- 2.4 Styret har ansvaret for vedlikehold av motorvarmere og asfaltering av plassene.

3 LEIETAKERENS PLIKTER

- 3.1 Leietakeren plikter å betale den månedlige leie som er fastsatt av styret.
- 3.2 Leietaker skal rydde plassen for snø.
- 3.3 Leietaker har forbud mot videre utleie til andre.

4 LEIESUM

- 4.1 Jamfør punkt 2.3. Leien fastsettes av det sittende styret.
- 4.2 Leien betales sammen med husleien.

5 OPPHØR AV LEIEFORHOLD

- 5.1 Leieforholdet opphører ved flytting fra borettslaget.
- 5.2 Styret har rett til å si opp leieforholdet ved vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold menes gjentatte ganger unntatt å betale leie, videre utleie til andre, hærverk på anlegget o.l

6 ULOVLIG PARKERING

- 6.1 Enhver av husets beboere har ansvar for at gjester ikke parkerer på de faste plassene.
- 6.2 Ved ulovlig parkering på fast plass kan enhver av husets beboere sørge for borttauing av ulovlig parkerte kjøretøy.
- 6.3 Det er generelt parkeringsforbud i gården utenom de faste plassene.
- 6.4 Det er gjesteparkering med plass til to biler på kortenden av blokka mot vest. Dette er markert med skilt.

Gjesteparkering kan også foregå på bortenden av blokka mot øst. Parkeringen må foregå langs betongkant mot lekeplass/gressplen. Det må aldri parkeres slik at kjøretøy er til hinder for vanlig passasje av andre kjøretøy og vanlig gangpassasje.
- 6.5 Det vil bli delt ut skriftlige varsler til de som overtrer det generelle parkeringsforbud.
- 6.6 Overtredelser av det generelle parkeringsforbud medfører borttauing av kjøretøy etter minst en skriftlig advarsel.

Trondheim 06.08.12
Fjellseterveien 32
Styret

Vedtekter

for **Boligaksjeselskapet AS Fjellseterveien 32** org nr 841 339 932
Trondheim 28.mai 2008

§ 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Boligaksjeselskapet AS Fjellseterveien 32 er et samvirkeforetak som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i boligaksjeselskapets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og tilknytningsforhold

- (1) Boligaksjeselskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§ 2. Aksjer og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Aksjene skal være på kroner 3 705,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i boligaksjeselskapet. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en aksje.
- (3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av boligaksjeselskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksje

- (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 § 3 - 3-2.

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av boligaksjeselskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor boligaksjeselskapet.
- (2) Boligaksjeselskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 2 i vedtektene.
- (3) Nekter boligaksjeselskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligaksjeselskapet. 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 aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Aksjeeier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra boligaksjeselskapet. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmpumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

§ 3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver aksje gir enerett til å bruke en bolig i boligaksjeselskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere og øvrige beboere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - aksjeeieren er en juridisk person
 - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har boligaksjeselskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til boligaksjeselskapet, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor boligaksjeselskapet.
- (5) Fysisk aksjeeier plikter å holde boligaksjeselskapet orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk aksjeeier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra boligaksjeselskapet.

§ 4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slik som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vann-klosett, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som varmtvannsbereider og ventilasjonsvifte som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av aksjeeier (jf vedtektenes §4 - 4-2 (2)). Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Aksjeeier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger fra ringeknappen ved døren inn til boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er aksjeeiers ansvar.
- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boligaksjeselskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Aksjeeier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor aksjeeiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er boligaksjeselskapets ansvar med mindre det kan godtgjøres at aksjeeier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter aksjeeier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe aksjeeier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Aksjeeier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Aksjeeier må ikke uten skriftlig samtykke fra boligaksjeselskapet foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også § 2 - 2-4.
- (7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som boligaksjeselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til boligaksjeselskapet.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte aksjeeiere/grupper av aksjeeiere og boligaksjeselskapet, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) Boligaksjeselskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt

- (1) Boligaksjeselskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal boligaksjeselskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Boligaksjeselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Ved skifte av sluk som følge av slitasje og elde dekker boligaksjeselskapet utgifter inntil det til en hver tid fastsatte beløp.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at boligaksjeselskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følger av at boligaksjeselskapet ikke oppfyller pliktene sine.

§ 5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor boligaksjeselskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige aksjeeierne.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan boligaksjeselskapet pålegge vedkommende å selge aksjen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir boligaksjeselskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Boligaksjeselskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Aksjeeier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Boligaksjeselskapets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet 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 besluttet gjennomført.

§ 7. Styret og dets vedtak.

7-1. Styret

- (1) Boligaksjeselskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (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.

7-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene 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 boligaksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på aksjer eller å 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. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for boligaksjeselskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer boligaksjeselskapet utad og tegner dets navn.

§ 8. Generalforsamlingen**8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i boligaksjeselskapet utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre aksjeeiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle aksjeeierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene 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 aksjeeier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 8 - 8-3, (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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, referent og minst to av de tilstedeværende aksjeeierne valgt av generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i § 8 - 8-4 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 her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, regnes den som får flest stemmer som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**9-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (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 boligaksjeselskapet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 4-22 og 4-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et boligaksjeselskap har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i boligaksjeselskapet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

9-3 Mindretallsvern

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

§ 10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**10-1 Vedtektsendringer**

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

10-2 Forholdet til Lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

AS FJELLSETERVEIEN 32
ORG.NR. 931501887, KLIENTNR. 1308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 988 712	1 903 357	1 990 000	2 077 000
Ladeinntekter elbil		24 580	28 124	15 000	15 000
Andre inntekter	3	200	100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 013 491	1 931 581	2 005 000	2 092 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13,14	-16 199	-33 860	-8 972	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 000	-12 000	-12 875
Forretningsførerhonorar		-101 590	-97 685	-103 000	-106 000
Konsulenthonorar		-11 235	-8 848	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-191 131	-232 877	-103 000	-103 000
Forsikringer		-111 721	-96 211	-105 000	-119 127
Kommunale avgifter	8	-246 743	-244 447	-252 250	-284 576
Energi/fyring	9	-36 443	-38 435	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 779	-163 840	-172 000	-168 100
Andre driftskostnader	10	-71 841	-103 106	-103 200	-101 362
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 076 872	-1 133 999	-1 012 112	-1 047 730
DRIFTSRESULTAT		936 619	797 581	992 888	1 044 270
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 334	18 912	0	0
Finanskostnader	12	-681 849	-709 485	-699 000	-639 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-663 515	-690 573	-699 000	-639 000
ÅRSRESULTAT		273 104	107 008	293 888	405 270
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		273 104	107 008		

AS FJELLSETERVEIEN 32
ORG.NR. 931501887, KLIENTNR. 1308

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	715 456	722 683
Andre varige driftsmidler	14	2 666	11 638
SUM ANLEGGSMIDLER		718 122	734 321
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		476	35
Forskuddsbetalte kostnader		75 976	64 240
Andre kortsiktige fordringer	15	271	1 876
Driftskonto OBOS-banken		237 027	109 522
Sparekonto OBOS-banken		497 925	481 143
SUM OMLØPSMIDLER		811 675	656 816
SUM EIENDELER		1 529 797	1 391 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 035	100 035
Udekket tap	17	-10 496 980	-10 770 084
SUM EGENKAPITAL		-10 396 945	-10 670 049
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	11 679 947	11 905 279
Borettsinnskudd	19	103 500	103 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 783 447	12 008 779
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 720	12 374
Leverandørgjeld		113 119	34 984
Påløpte renter		4 456	5 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 295	52 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 529 797	1 391 137
Pantstillelse	20	13 364 500	13 364 500
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 07.04.2026 Styret i As Fjellseterveien 32			
Mona Merete Høgsten /s/	Kjersti Bøysen Horjen /s/	Hilde Lutterloh Ljones /s/	
Frode Nydal /s/			

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 202 100
Kabel-tv	167 184
Kapitalkostnader	602 424
Parkering	16 803
Leie/felleskostnader tidl.år	200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 988 712

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	200
SUM ANDRE INNETEKTER	200

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-12 500
SUM REVISJONSHONORAR	-12 500

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 288
Drift/vedlikehold elektro	-20 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-134 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-191 131

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 872
Vann- og avløpsgebyr	-76 534
Feie- og tilsynsgebyr	-9 265
Renovasjonsgebyr	-72 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-246 743

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 443
SUM ENERGI / FYRING	-36 443

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 551
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 380
Renhold ved firmaer	-38 983
Gressklipping	-13 939
Andre driftskostnader	-584
Andre kontorkostnader	-657
Bank- og kortgebyr	-2 796
Øreavrunding	47
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-71 841

NOTE 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 076
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 782
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	476
SUM FINANSINNETEKTER	18 334

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-13 750
Pantegjeldsrenter	-668 099
SUM FINANSKOSTNADER	-681 849

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris 1957	729 983	
Aktiverte påkostninger 1990-2005	3 393 588	
Avskrevet tidligere år påkostning	-3 393 588	
Avskrevet tidligere år bygning	-7 300	
Avskrevet i år bygning	-7 227	

715 456

SUM BYGNINGER**715 456**

Tomten ble kjøpt i 1957.
Gnr.425/bnr.414

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladebokser		
Tilgang 2022	63 960	
Avskrevet tidligere	-60 317	
Avskrevet i år	-3 642	

1

Ladeboks nr. 2

Tilgang 2023	15 990	
Avskrevet tidligere	-7 995	
Avskrevet i år	-5 330	

2 665

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**2 666****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-16 199****NOTE 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lønnsforskudd variabel	271	
------------------------	-----	--

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**271****NOTE 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapital	100 035	
--------------	---------	--

SUM AKSJEKAPITAL**100 035**

Fordelt på 27 aksjer x kr 3705.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet. Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE 18**PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,281 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2005	-1 097 000	
Nedbetal tidligere	772 238	
Nedbetal i år	53 241	

-271 521

OBOS-banken AS

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-11 979 984	
Nedbetal tidligere	399 467	
Nedbetal i år	172 091	

-11 408 426

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**-11 679 947****NOTE 19****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-103 500	
------------------	----------	--

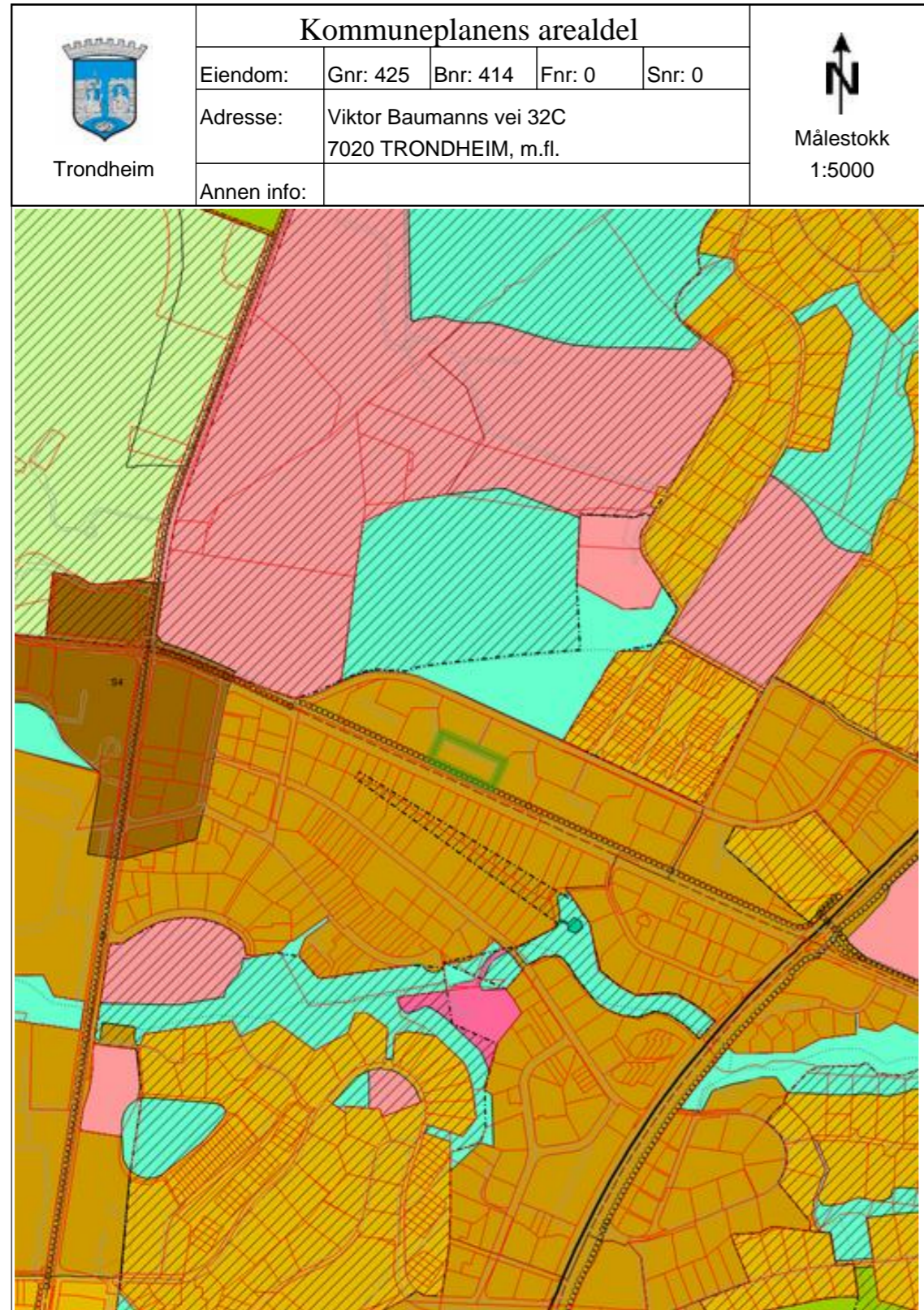
SUM BORETTSSINNSKUDD**-103 500****NOTE 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	103 500	
Pantelån	11 679 947	
TOTALT	11 783 447	























Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	715 456	
TOTALT	715 456	



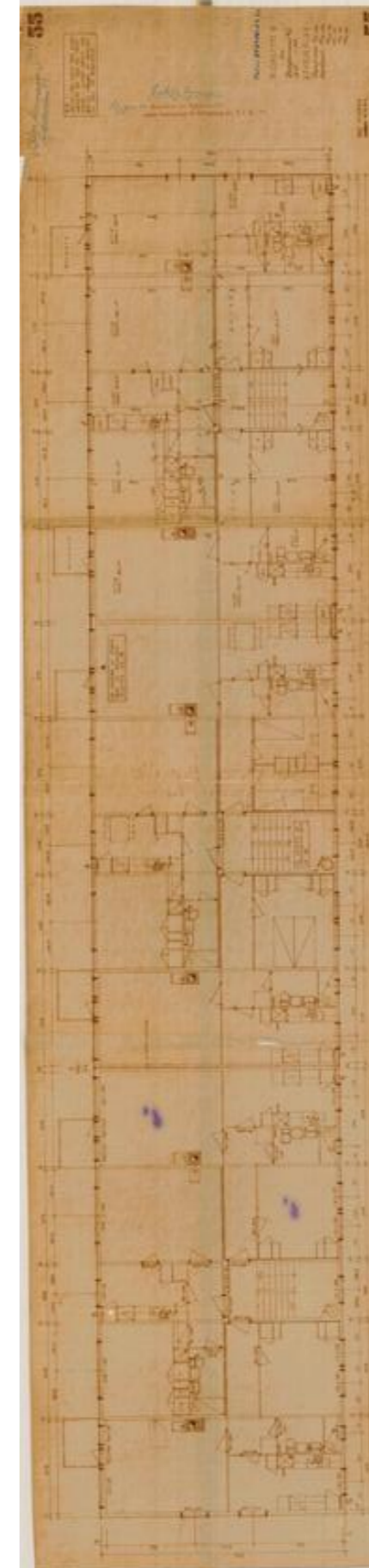
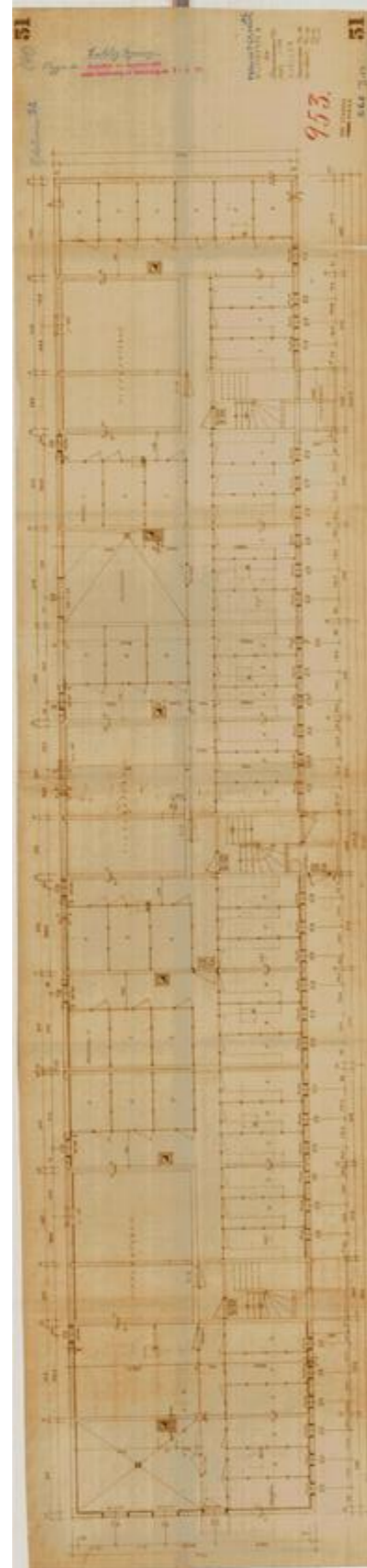
08.06.2026 07:10:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

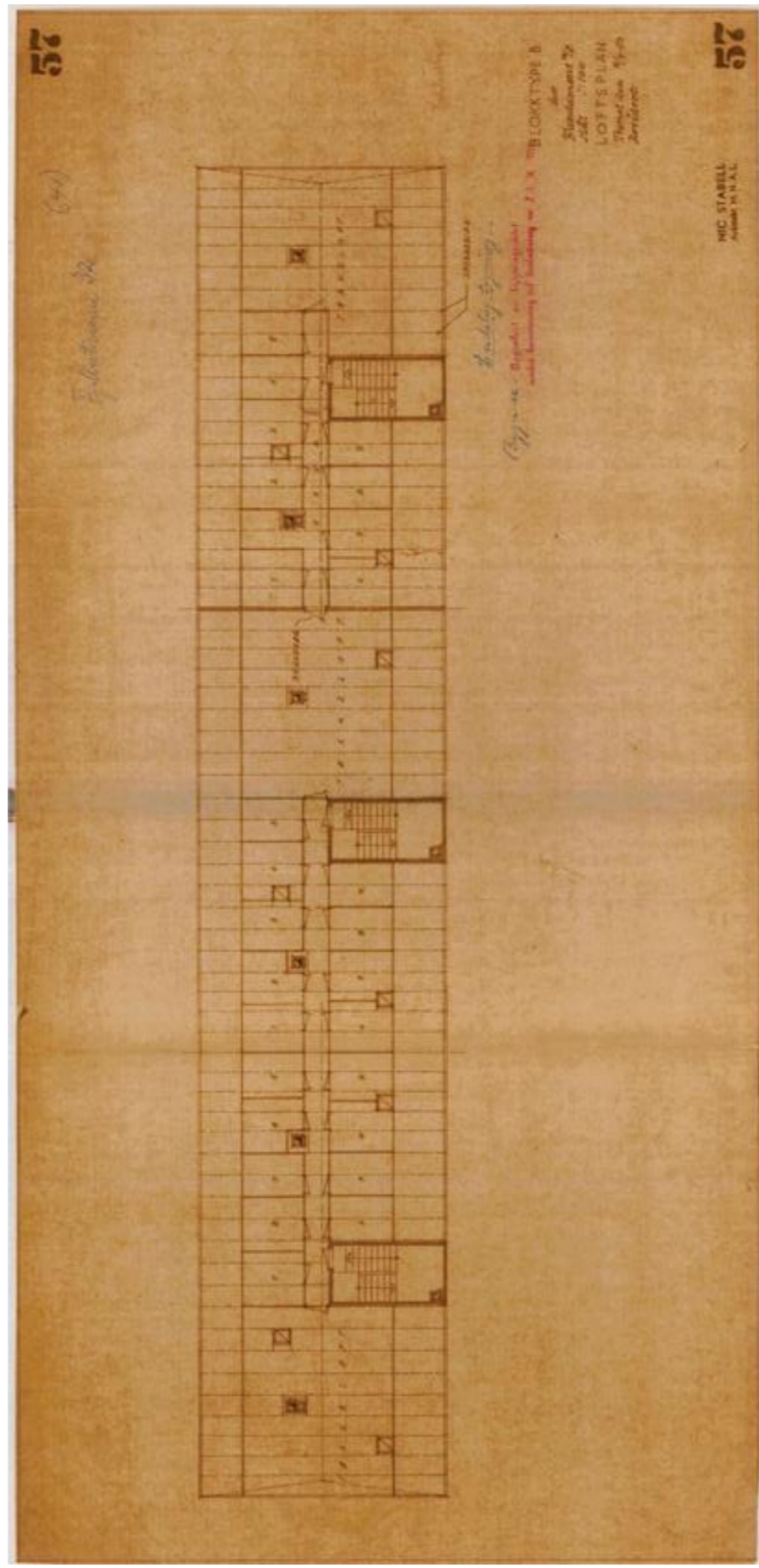
Side 1 av 2

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				

08.06.2026 07:10:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2





408/54

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

Ang. Fiellesteterveien 32, oppgang C.
 Inspeksjon er foretatt 7/10-56 sammen med helserådets bygnings-
 tekniske kontrollør.
 Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for alle 9 leilighete-
 ter.
 TRONDHEIM BYGNINGSJEKONTOR, den 4. oktober 1956.

H. Semmelmann

I. Maal

Attest nr. 9834
Byg.jnr. 408/54

Til Helse rådets formann.

BYGNINGSSJEFEN
TRONDHEIM KOMMUNE

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på nr. 32 Fjellseterveien nemlig boligbygg av betong i 3 etager hvilket eieren herr Fundament AS har begjært tillatelse til å ta i bruk.

Trondheim den 11-10-58.
Ann Øien

Attest nr. 9834
Byg.jnr. 408/54

Bruksattest.

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

Herved bevidnes at det for herr Fundament AS utførte bygningsarbeide på nr. 32 Fjellseterveien nemlig boligbygg av betong i 3 etager er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse av 2/9-54 MIDL. BRUKSTILL.

Gebyr betalt den: 31-10-58
Trondheim den 31-10-58
Johannes John
Bygningssjefen

Erklæring fra Helse rådets formann den 20-10-58.
Johannes John

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

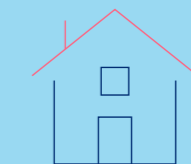
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelse i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisopptakelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Viktor Baumanns veg 32C, 7020 TRONDHEIM. Gnr. 425, bnr. 414, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260173
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Malin Skevik
Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no