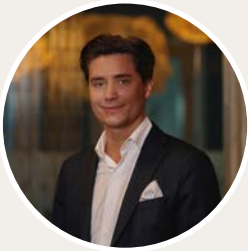




aktiv.

Bergheimsvegen 30, 7049 TRONDHEIM

SJELDEN MULIGHET. Nyoppusset leilighet. Påkostet standard. Alle punkt TGO. Fantastisk utsikt. 2 uteplasser. Garasje plass.



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim..

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 67 091,-
Omkostn.: Kr 265 270,-
Total ink omk.: Kr 10 822 361,-
Felleskostn.: Kr 2 927,- pr mnd.
Selger: Bjørn Remi Drikakisi
Maja Skaret Sætran

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 122/128 kvm
Tomtstr.: 10412.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 116
Snr. 103
Oppdragsnr.: 1710250064

Velkommen til Bergheimsvegen 30!

Kvaliteter:

- Hele boligen er totaloppusset i 2025 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).
- Kvalitetskjøkken fra Røskaft nytt i 2025, med påkostet integrerte hvitevarer fra Miele.
- Eksklusiv belysning i hele boligen fra Nordesign.
- Varme i alle gulv (Minus det ene soverommet).
- Utvendig elektrisk solskjerming på vindu i stue og spisestue.
- Steinbelagt terrasse på hele 70m² på baksiden. Terrasse på 14,5m² på fremsiden.
- Boligen bærer preg av gjennomtenkte løsninger med høyt fokus på estetikk og detaljer. Det eksklusive inntrykket møter deg ved døra og følger deg uavbrutt gjennom hele boligen.
- Oppussingen er påkostet med solid grunnarbeid og en finish av høy fagmessig utførelse. Materialvalg, planløsning og håndverk gir boligen et helhetlig inntrykk man sjelden kommer over.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæringsskjema	42
Energiattest	47
Tilstandsrapport	48
Vedtekter	68
Husordensregler	71
Budsjett / Regnskap	83
Byggetegning	84
Ferdigattest	85
Godkjent bruksendring	86
Seksjoneringstegninger	91
Reguleringskart	97
Reguleringsbestemmelser	99
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 128 m²

TBA: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje:

BRA-i: 122 m² - Entré, gang, 2 bad, vaskerom, 2 soverom, TVstue/soverom, stue/spisestue/kjøkken.

7. etasje:

BRA-e: 6 m² - Bod.

TBA fordelt på etasje

11. etasje:

85 m² - Terrasse, steinlagt terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10412.6 m²

Beliggenhet

Bergheimsvegen 30 har en attraktiv beliggenhet med gode solforhold på Moholt. God offentlig kommunikasjon med bussholdeplass rett utenfor hovedinngangen.

Bergheimsområdet er svært barnevennlig og har en ypperlig plassering i trygge omgivelser, og er kun et steinkast unna Estenstadmarka som byr på flotte turområder hele året. På vinterstid finner du skiløypene rett i nærheten, der man kan ta søndagsturen opp til Estenstadhytta for en kopp kaffe. Gåavstand til fotball- og sandvolleyballbane et par minutter unna. Passer perfekt for hele familien og har gode oppvekstvilkår. Området er stille og rolig uten gjennomgangstrafikk.

Barnehage finner man like ved boligkomplekset, Bergheim Barnehage.

Mange av byens beste dagligvarebutikker er samlet innenfor en radius på 1 km og kun noen få hundre meter til den nærmeste. Kort vei til Moholtsenteret med bl.a. apotek, frisør, Meny matvareforetning m.m. Gangavstand til NTNU Dragvoll og fin sykkelavstand til Trondheim sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betongsom er kledd med fasadeplater og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Våtromsplater, membran og flis. Arbeid utført av Tømmrerfirma Kvarsnes AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja. Ny membran og nye sluk på begge bad og vaskerom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. BYGG-25/80726.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Alt vann og avløp nytt, med fordelerskap plassert på vaskerom. Waterguard på kjøkken. Arbeid utført av HK Rørservice AS.

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

Svar: Ja. Det kom inn litt vann fra balkongdør. Bilde sendt til styret. Prøvde å finne ut hvor det kom ifra men fant ingenting. Styret informert, lett tilgjengelig under laminat ved balkongdør.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Nytt elanlegg i leiligheten. Se dokumentasjon elektriker for

mer detaljer. Arbeid utført av Skansen Elektro AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja. Splitter nytt anlegg, Skansen Elektro AS.

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

Svar: Ja. Bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr BYGG/80726

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja. Dokument BYGG-25/80726-3

Innhold

Velkommen inn til Bergheimsvegen 30. En eksklusiv leilighet med dyre materialvalg og høy standard fordelt på hele 122m². En fantastisk beliggenhet i 11 etasje med en unik utsikt over hele byen og fjorden.

Vedlikeholdshistorikk for eiendommen.

Boligen er innvendig blitt totaloppusset i 2025:

- Norskprodusert kvalitetskjøkken, Huseby fra Røskaft fra 2025. Det har luksusen av integrerte hvitevarer fra Miele som stekeovn, 2x kombiskap, platetopp med integrert vifte, oppvaskmaskin.

- Innebygd pantry i enden av kjøkkenet med god oppbevaring. Utført med vitrinedører og møblement i lun tre-utførelse. Belyst med LED.

- Stor kjøkkenøy som gir god arbeidsplass.

- Silestone Limedelight benkeplate på kjøkken og pantry.

- Eksklusiv belysning i hele boligen fra Nordesign. Integrert spotskinne med ulike lyskilder, Integrert belysning i form av LED i alle nisjer, tak og pantry.

- Utvendig elektrisk solskjerming på vindu i stue og spisestue. (Kan styres fra telefonen).

- Nyoppussede badrom i storformatflis med sømløse, flislagte benkeplater og dusjnisher belyst med LED. Flis med tidsriktig uttrykk og lett marmorering. sammen med Baderomsmøbleringen som er utført i treverk gir badrommene en lunt og godt preg.

- Dusjvegger i glass, armaturer i krom, vegghengt toalett, bollevask i tidsriktig form og farge, speil med oppbevaring og belysning i ett av badene, fuktstyrt vifte, varmekabler i gulv og downlights + led i tak.

- Nyoppusset vaskerom med varme i gulv. fuktstyrt vifte. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, benkeplate med installert oppvaskkum og blandebatteri. Sluk. Vaskerom utstyrt med ny Electrolux tørketrommel og oppvaskmaskin kan fås med mot tillegg.

- Alle overflater er pusset opp og malt i tidsriktig men klassiske farger.

- Nytt herdet tregulv fra Bjellin i alle rom minus entre, bad, vaskerom og master bedroom.

- Varme i alle gulv bortsett fra soverom med vegg-til-vegg teppe.

- Flisbelagt entré med varmekabler i gulv.

- Spotter i taket i entré/gang, kjøkken, stue, gang i soverom, begge bad og vaskerom.

- Nytt elektrisk anlegg.

- Nytt vann og avløpssystem.

- Alle innerdører er skiftet.

- Ny varmtvannsbereder installert i vaskerom.

- Calling system.

- Lys- og varme styring fra påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd.

Planløsning for Bergheimsvegen 30

ENTRÉ:

Man tar heisen opp til 11. etasje og blir først møtt av en privat steinlagt terrasse før man tar steget inn i boligen. Boligen har en praktisk entré/hall, på henholdsvis 5,4m² med flotte løsninger og gode oppbevaringsmuligheter som gir et godt førsteinntrykk. Gjester kan ønskes velkommen inn via den forseggjorte inngangen med fliser på gulv med varmekabler.

STUE/SPISESTUE:

Stue/spisestue/kjøkken del på 60 m² ligger i forlengelsen av entré/hallen. Stuen sto

ferdig med nytt gulv, vegger og tak i 2025, som resten av boligen. Her har man eksklusiv belysning fra Nordesign. Integrert spotskinne med ulike lyskilder. Nytt herdet tregulv fra Bjellin, med varmekabler. Praktisk utvendig zip screen på vindu i stue og spisetue. Her har man store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og en helt enestående utsikt over Trondheim og Trondheimsfjorden. Her får man flotte solnedganger gjennom hele våren/sommeren. Fra stuen har man direkte utgang til terrasse på 14,5m². Denne nytes best på ettermiddag/kveld med en fantastisk solnedganger.

KJØKKEN:

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning med stuen, adskilt med en stor kjøkkenøy. Her er det mye å glede seg over både for spesielt interesserte hobbykokker, og for den som koser seg med matlaging for familien. Du møtes her av gjennomtenkte arbeidssoner, generøse overflater, og profitt utstyr. Ikke minst kan du jobbe i herlige omgivelser og fantastiske lysforhold og utsikt. Selve kjøkkenet er et norskprodusert kvalitetskjøkken, Huseby fra Røskaft, nytt i 2025. Det har påkostet integrerte hvitevarer fra Miele, som stekeovn, 2x kombiskap, platetopp med integrert vifte og oppvaskmaskin. Det er lagt Silestone Limedelight benkeplate på kjøkken og pantry. Det er en eksklusiv belysning på kjøkkenet designet av Nordesign. Integrerte spotskinner med ulike lyskilder. Det er integrert belysning i form av LED i alle nisjer, tak og pantry. Kjøkkenet har en praktisk og gjennomført pantry som gir flere bruksmuligheter. Ingen tegn til fukt eller skader, TG 0 ifølge takstmann.

HOVEDBAD/VASKEROM/TEKNISK:

Hoved baderom strekker seg over 5,7m², alt nytt i 2025. Hoved badet finner vi i tilknytning til gangen. Badet er utformet med storformatflis med sømløse, flislagte benkeplater og dusjniser belyst med LED. Flis med tidsriktig uttrykk og lett marmorering. sammen med Baderomsmøbleringen som er utført i treverk gir baderommene en lunt og godt preg. Badet består av waterfall dusj, badekar, vegghengt toalett, praktisk servantskap, speilskap med belysning, fuktstyrt vifte, varmekabler i gulv og tak downlights. Ingen tegn til fukt eller skader, TG 0 ifølge takstmann.

Vegg i vegg med TV-stuen/soverom finner vi et praktisk og nyoppusset vaskerom/teknisk rom med varme i gulv og fuktstyrt vifte. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, benkeplate med installert oppvaskkum og blandebatteri. Sluk. Vaskerom utstyrt med ny Electrolux tørketrommel og oppvaskmaskin kan fås med mot tillegg.

STEINLAGT TERRASSE:

På baksiden av boligen finner vi en stor, skjermet og privat steinlagt terrasse hele 70m², hvor man har flere møbleringsmuligheter. Med terrassen romslige størrelse har man usedvanlig gode solforhold fra morgenen til tidlig ettermiddag, i tillegg til at man får fantastiske solnedganger fra terrassen med utgang fra stuen/spisestuen. Det er et flott opparbeidet området med mulighet for beplantning i blomsterkasser.

MASTER BEDROOM/SOVEROM:

I boligen har man mulighet for 3 forholdsvis romslige soverom på 10m², 7,5m² og 7,1m². På disse soverommene har man god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Fra master bedroom som er 10 m², har man en fantastisk utsikt over Trondheim og Trondheimsfjorden. Master bedroom er lagt opp til suiteløsning. Her har man eget bad på 4,5 kvm med dusjvegger i glass, armaturer i krom, vegghengt toalett, dobbel bollevask i tidsriktig form og farge, speil med flotte lyskilder på hver sin side, fuktstyrt vifte, varmekabler i gulv og downlights + led i tak.

Alle soverommene er vendt mot svale omgivelser som gir godt sovemiljø.

ØVRIG:

- Fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller.
- Gjesteparkering like utenfor.
- Egen bod.

Standar

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

90312757

Diverse**AREAL**

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVSBEGRENSNINGER

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 490 000

Kommunale avgifter

Kr 4 848

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Dersom det er bestilt eiendomsskattetakst så vises årlig beløp eiendomsskatt i rapporten. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningen gjort her er basert på de to første fakturaene i 2025, og vil følgelig bli høyere når eiendomsskatten blir inkludert. Konferer med megler ved spørsmål om dette.

Formuesverdi primær

Kr 1 211 918

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 847 670

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

123/11169

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Avdrag felleslån: kr 87
- Renter felleslån: kr 360
- Kabel-tv og internett: kr 567
- Felleskostnader drift: kr 1 912

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Løpende vedlikehold og drift
- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Snørydding/strøing
- Vaktmestertjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 927

Andel Fellesgjeld

Kr 67 091

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 87

Rentekost. fellesgjeld

Kr 361

Andel fellesformue

Kr 15 150

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bergheim Terrasse

Organisasjonsnummer

979280009

Om sameiet

Sameiet består av 113 sameieparter hvorav hver part består av 1 eierseksjon i eiendommen med tilhørende ideell andel av grunn og påstående bygning med eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til seksjonens leilighet og bod. Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget grunnboksblad under gnr. 52 bnr.3 i Trondheim Kommune. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetsens areal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har lån i DNB. Lånet ble refinansiert i mai 2024. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og 25 år løpetid. Restgjeld per 31.12.24 er 6.251.825,-

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 278 780

Styregodkjennelse

Det skal innhentes samtykke fra styret ved overdragelse av eiendom, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det foreligger ingen føringer mot husdyrhold i husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 116, seksjonsnummer 103 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

14.05.2007 - Dokumentnr: 397778 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:52 Bnr:117

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 21.11.2002

Det er utstedt ferdigattest på flere andre tiltak på eiendommen:

- Ferdigattest for sammenslåing av to seksjoner, utstedt 20.02.2008

- Ferdigattest for takoverbygg og innglassing på del av veranda, utstedt 14.06.2018

- Ferdigattest for ombygging og bruksendring, utstedt 23.04.2019

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.11.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan, hovedsakelig til boligbebyggelse:

PlanID: r0365b

Plannavn: Bergheim

Vedtaksdato: 20.03.1997

Formål: Etablering av byggeområder, offentlig trafikkområder, friområder, fellesområder, høyspenningsanlegg.

PlanID: r0365f

Plannavn: Bergheim, felt B1, B3 og B4

Vedtaksdato: 07.06.2000

Formål: Området er regulert for byggeområder, offentlige trafikkområder og fellesområder.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Utleier har plikt på å innhente samtykke fra styret til utleie som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 490 000 (Prisantydning)

67 091 (Andel av fellesgjeld)

10 557 091 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

263 920 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

265 270 (Omkostninger totalt)

276 170 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
278 970 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 822 361 (Totalpris. inkl. omkostninger)
10 833 261 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
10 836 061 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 265 270

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

13.04.2025



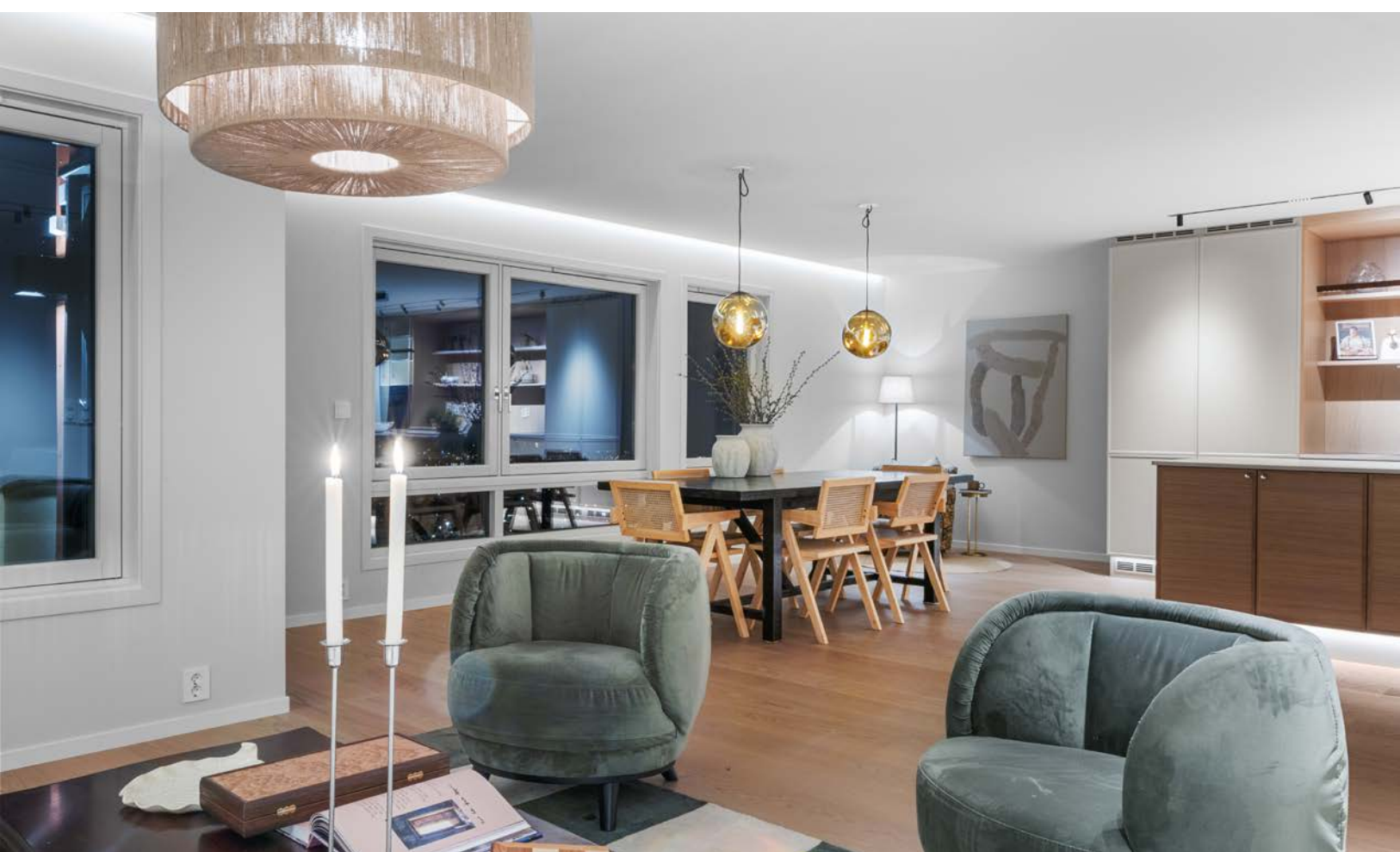
Bergheimsvegen 30

11. Etasje





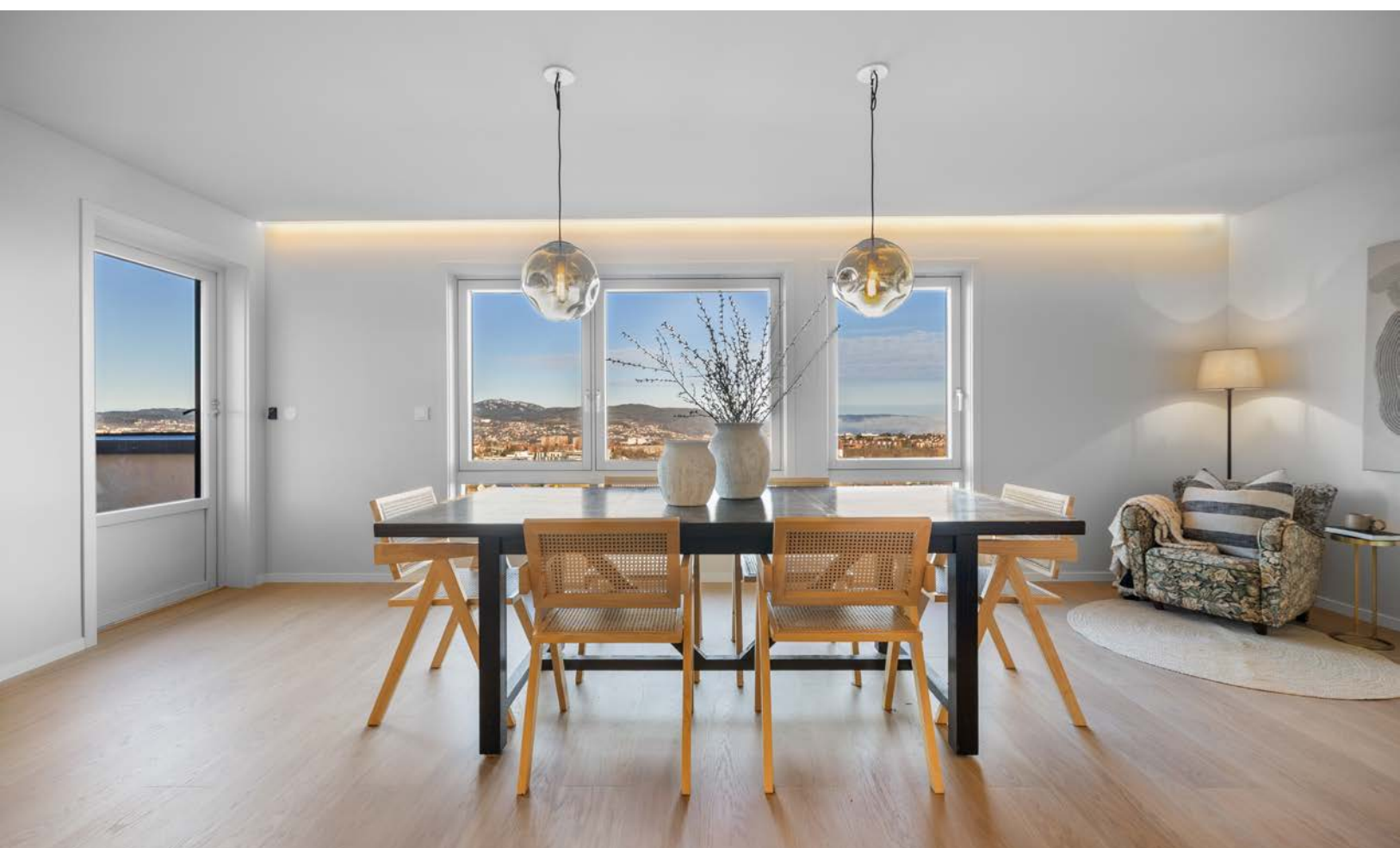






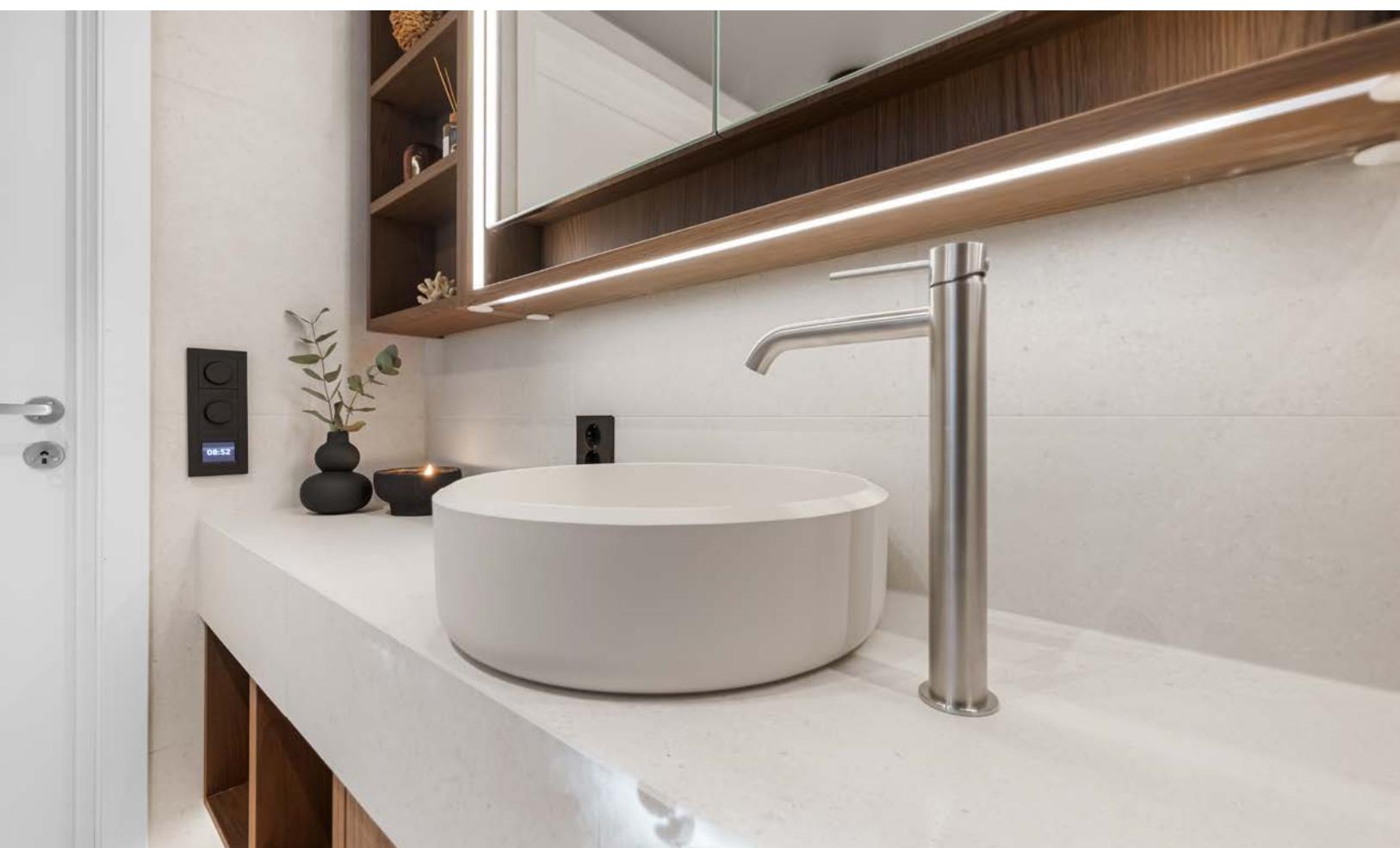








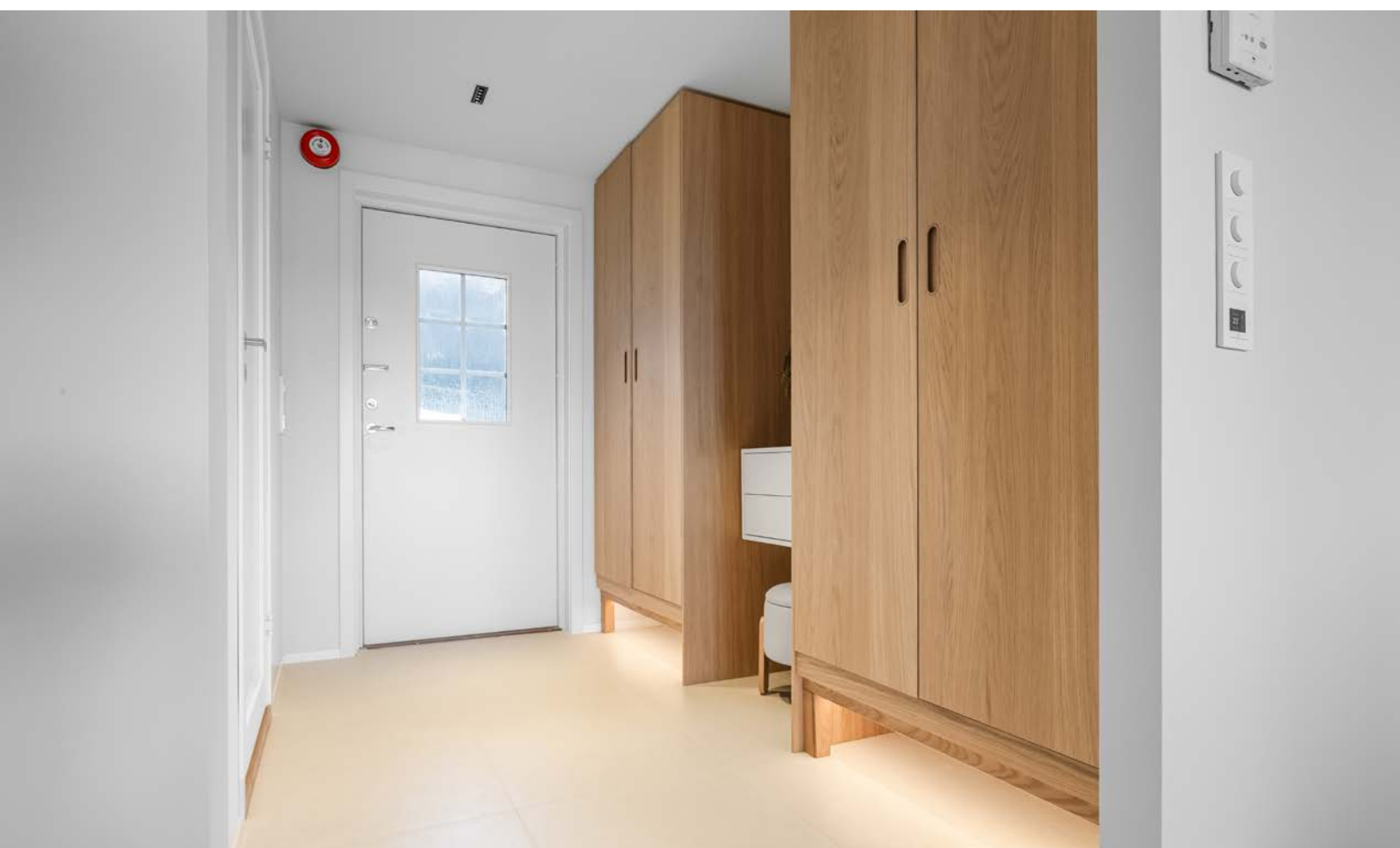
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Bergheimsvegen 30 - Nabolaget Bergheim/Lohove - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Lerkendal stasjon Linje R70	8 min	3.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min	9.5 km
Trondheim Værnes	26 min	
Bergheim snuplass Linje 43	0.1 km	

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	7 min	0.5 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	5 min	2.9 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	6 min	2.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	5 min	3.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	7 min	2.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min	2.9 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min	4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

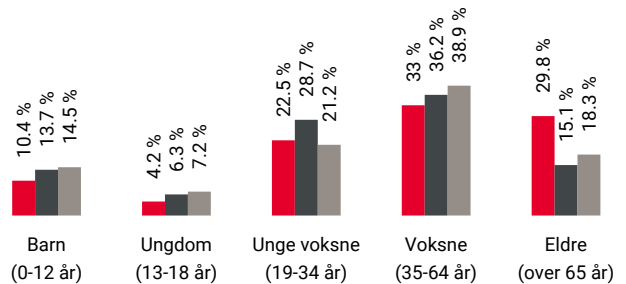
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bergheim/Lohove	1 555	838
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergheim barnehage (0-5 år) 79 barn	2 min	0.1 km
Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	9 min	0.7 km
Åsvang barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Moholt Post i butikk	10 min	0.8 km
Rema 1000 Dragvoll PostNord	11 min	0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



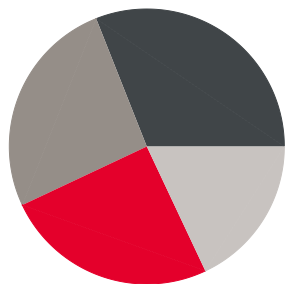
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Nedre Steinan - KGB 5år Fotball	5 min	0.4 km
	Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
	3T-Moholt	11 min	
	TrenHer Moholt	15 min	

Boligmasse

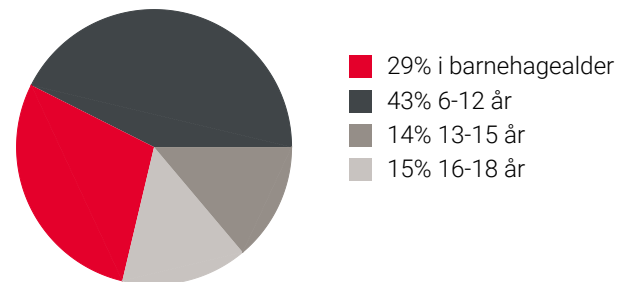


- 25% enebolig
- 31% rekkehus
- 26% blokk
- 18% annet

Varer/Tjenester

	Moholtsenteret	17 min
	Apotek 1 Moholt	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

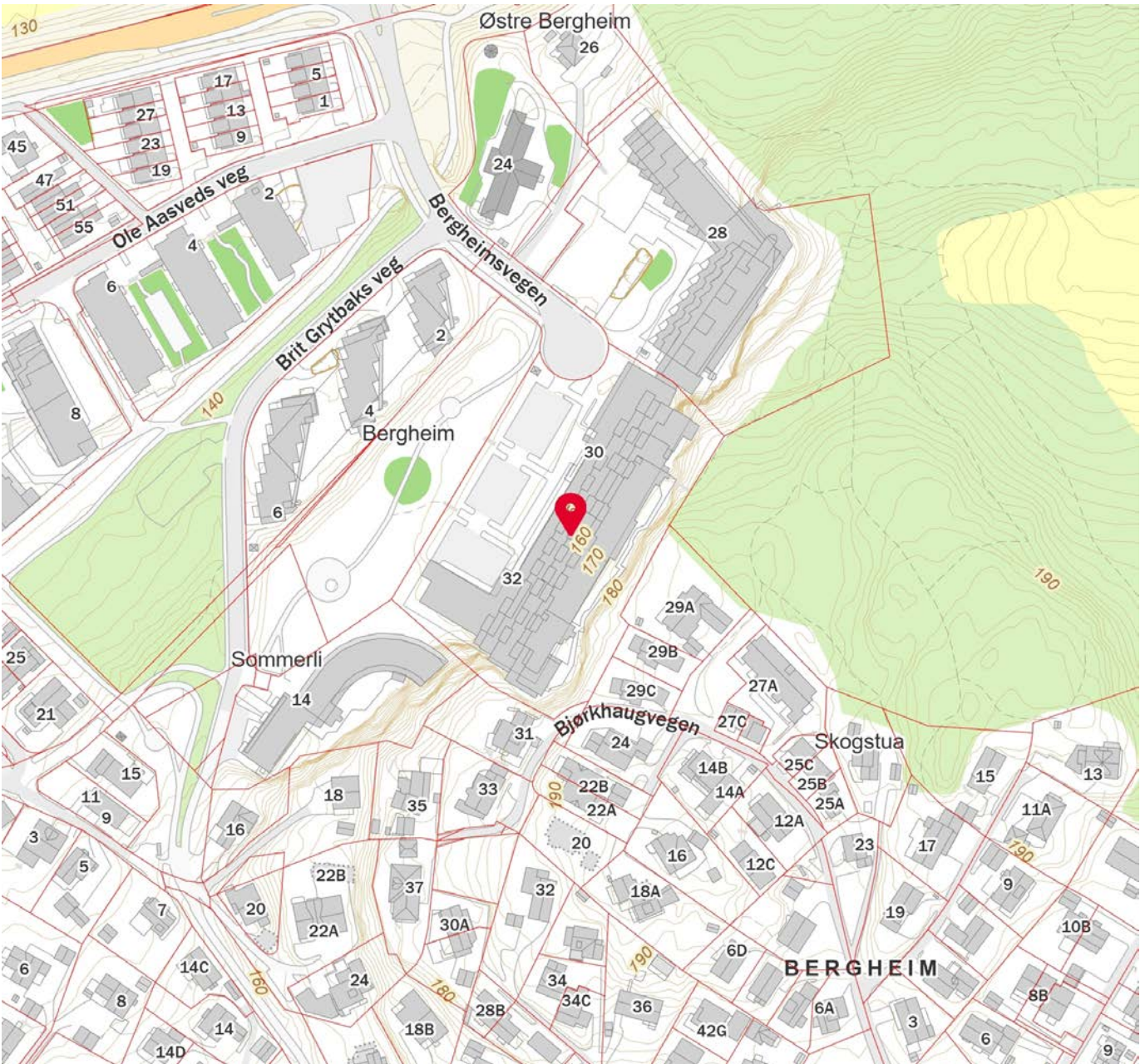
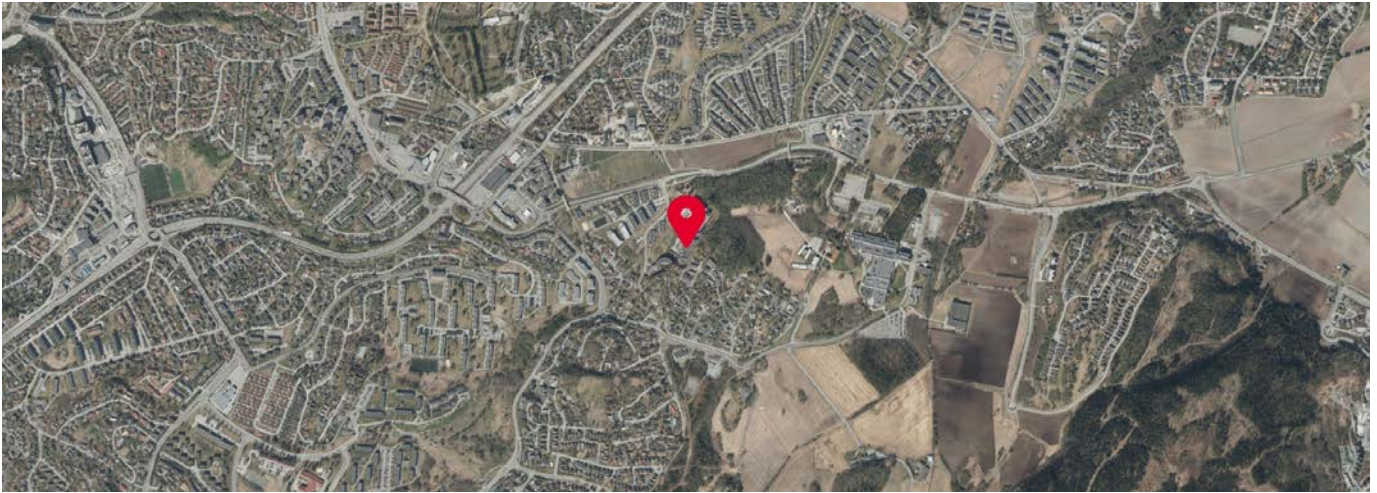



0% 47%

- Bergheim/Lohove
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250064	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maja Skaret Sætran	Bjørn Remi Drikakisi
Gateadresse	
Bergheimsvegen 30	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7049
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250064

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Våtromsplater, membran og flis
Arbeid utført av	Tømmrerfirma Kvarsnes AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	ny membran og nye sluk på begge bad og vaskerom
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	BYGG-25/80726
-------------	---------------

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt vann og avløp nytt, med fordelerskap plassert på vaskerom. Waterguard på kjøkken.
Arbeid utført av	HK Rørservice AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det kom inn litt vann fra balkongdør. Bilde sendt til styret. Prøve å finne ut hvor det kom ifra men fant ingenting. Styret informert, lett tilgjengelig under laminat ved balkongdør.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elanlegg i leiligheten. Se dokumentasjon elektriker for mer detaljer.
Arbeid utført av	Skansen Elektro AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Splitter nytt anlegg, Skansen Elektro AS
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr BYGG/80726

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

dokument BYGG-25/80726-3

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maja Skaret Sætran	fa68c5b36de70f432918ccfa 579f6b0a1088a950	13.04.2025 07:57:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

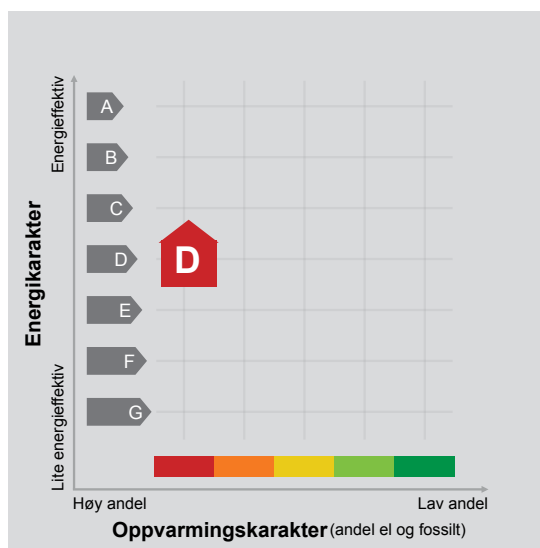
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Remi Drikakisi	0bb9fd64dfc6b25edc07896 ec654fdc9e7c2abdd	11.04.2025 07:40:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250064

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergheimsvegen 30
Postnummer	7049
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	103
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10561280
Bruksenhetsnummer	H1103
Merkenummer	Energiattest-2024-36760
Dato	10.10.2024
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bergheimsvegen 30
7049 TRONDHEIM
5001/52/116/103/0/0

Rapportdato

13.04.2025

TG 0		10
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0

Befaring utført den 11.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksring.





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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 befarings 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 Byggforskserien 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.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

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

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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 taktekkning 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 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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 godkjenningsmyndigheter 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.

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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 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.

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: Bergheimsvegen 30 , 7049, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/52/116/103/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

Tomt: 10 412.60 m²

Hjemmelshaver(e): Bjørn Remi Drikakisi, Maja Sætran

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betongsom er kledd med fasadeplater og forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i som totalrenovert på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten har vært gjenstand for ombygging og totalreovering i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0



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. Takhøyden 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 begrensninger som rekkverk ol.

11.etasje			
Primærrom 122 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 122 m ²	BTA 130 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, gang, 2 bad, vaskerom, 2 soverom, TV-stue/soverom, stue/spisestue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

11.etasje			
BRA-i 122 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 85 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang, 2 bad, vaskerom, 2 soverom, TV-stue/soverom, stue/spisestue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse, steinlagt terrasse.

7.etasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0

Sum areal			
BRA-i 122 m ²	BRA-e 6 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 85 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 128 m ²

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

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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

BERGHE IM SVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0

1 Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

11.04 og 13.04.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 01.04.2025.

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

Nei

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

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Innerdører er lakkerte trefyllingdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Innerdører skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

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

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble etablert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og kvitteringer. Alt er lastet opp boligmappa.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid. Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Badekar, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/16/103/0/0

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 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble etablert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og kvitteringer. Alt er lastet opp boligmappa.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

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?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/16/103/0/0

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 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

6

Vaskerom

TG 0 

Totalvurdering

Kommentar:

Rommet har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling med downlights. Av installasjoner er det utslagsvask nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Hovedkran er bak inspeksjonsluke på vegg. Det er sluk i gulv. Mekanisk avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på vaskerommet.

BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder 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:

Mekanisk avtrekk integrert i platetopp. Fører matos ut gjennom kanal.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, lakkerte fronter med profil og keramisk benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 134 liter, produsert i 2025 er installert i høyskap på vaskerommet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerommet. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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 sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Entré.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

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?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



BERGHEIMSVEGEN 30 - 5001/52/116/103/0/0

Vedtekter for Sameiet Bergheim Terrasse

§ 1 – Eierform

Sameiet består av 113 sameieparter hvorav hver part består av 1 eierseksjon i eiendommen med tilhørende ideell andel av grunn og påstående bygning med eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til seksjonens leilighet og bod.

Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget grunnboksblad under *gnr. 52 bnr.3* i Trondheim Kommune.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

§ 2 – Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 5 medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære Sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Fra 1999 velges 2 medlemmer for 1 år og 3 medlemmer for 2 år. Lovens bestemmelser for styremedlemmer, får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 3 - Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Sameiemøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og evt. vaktmester/vaktmesterordning og funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret har taushetsplikt om det de får kjennskap til i egenskap av å være styremedlem - om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at en har forlatt vervet.

Sameiet forpliktes ved Formann og et Styremedlems underskrift.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at Sameiemøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer har samtykket, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.

§ 4 - Innkalling til styremøte

Styreformannen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 5 – Styremøte

Styremøtet skal ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal ikke være alminnelig tilgjengelig for sameierne.

Vedtekter for Sameiet Bergheim Terrasse

§ 6 - Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av Sameiemøtet.

§ 7 – Sameiemøtet

Sameiemøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Sameiemøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 8 - Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel.

§ 9 - Sameiemøtets behandling

I sameiemøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn 1 sameier.

På ordinært årsmøte behandles:

- 1 Konstituering.
- 2 Årsrapport fra styret.
- 3 Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- 4 Budsjett.
- 5 Behandle andre saker som nevnt i innkalling.
- 6 Foreta valg av styre med varamedlemmer og valgkomite.
- 7 Eventuell godtgjøring av styret.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger sameiemøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 tilstedeværende sameiere valt av sameiemøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 - Vedlikehold, forandringer, ansvar

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for felleseiendommen. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende samt utvendig behandling (maling/beising - fargevalg) skal skje i samråd med styret, og krever godkjenning av styret. Styret kan ikke nekte uten at det har saklig grunn.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Vedtekter for Sameiet Bergheim Terrasse

§ 11 – Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på en fordelingsbrøk bestående av sameiebrøken tillagt en lik andel av innvendige fellesarealer.

Endringen gjøres gjeldende fra 1. jan 2004

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuelt forretningsfører eller styreleder) månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, til dekning av kostnader vedrørende fellesanlegget. Dersom en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det som sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før saken behandles skal innstilling foreligge fra forretningsfører og styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter, skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

§ 12 - Salg - utleie - godkjenning.

Selger skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selgeren/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren som vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiemøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har selger/utleier plikt på å innhente samtykke fra styret til salg/utleie, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eiere som disponerer parkeringsplasser egnet for bevegelseshemmede, må når behov oppstår, bytte disse med ordinære plasser.

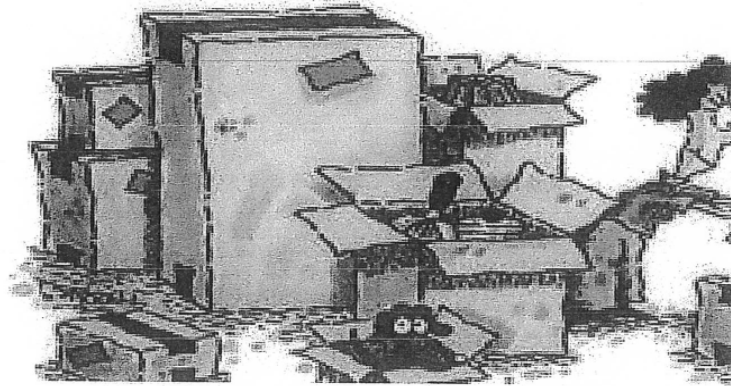
Bestemmelsen trer i kraft ved eierskifter foretatt etter 1. mai 2003.

§ 13 – Diverse

Til sikkerhet for sine rettigheter eller kontrakter, vedtekter og ordensregler forbeholder Sameiet seg panterrett i eierseksjonene og ideell andel av fellesareal. Styret skal forlange tvangsauksjon/tvangsalg avholdt ved mislighold. Panteretten skal være prioritert etter alle pantobligasjoner for lån fra bank og andre kredittinstitusjoner, og panteretten skal være maksimum 12 - tolv - måneders fellesutgifter for seksjonen i henhold til det vedtatte budsjett/regnskap. Pantet fastsettes til maksimum kr. 20.000.-.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer *Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997* med senere endringer til full anvendelse.

INNFLYTTING



**VED INNFLYTTING SKAL STYRET SNAREST HA BESKJED
OM FØLGENDE.**

- 1. NAVN OG SEKSJONSNUMMER**
- 2. TELEFONNUMMER OG MAILADRESSE**
- 3. PARKERINGSPLASSNUMMER**
- 4. ANTALL FRYSERE ELLER KJØLESKAP I BOD**
- 5. NAVN SOM SKAL STÅ PÅ POSTKASSESKILT.**

Sendes som MAIL eller legges i sameiets postkasse i 32.

DENNE PERMEN SKAL FØLGE LEILIGHETEN

SAMEIET BERGHEIM TERRASSE 1
Bergheimterrasse1@outlook.com
Styret

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

Kjære nye beboere - Velkommen til Bergheim!

Vi håper at reetableringen i ny bolig har gått greit selv om flytting i voksen alder byr på utfordringer og vanskelige valg.

Styret benytter samtidig anledningen til å informere litt om vårt bofellesskap og de (få) regler som gjelder.

Styret.

Det sittende styret vil bli kunngjort i Budstikka.

Styrets oppgave er først og fremst å ivareta fellesarealene og forsvare eiendommens rettigheter i forhold til andre interesser. Selve leilighetene og de forretningsmessige forhold som angår disse er naturligvis leilighetsinnehaverens eget ansvarsområde. **NB: Hver enkelt må selv sørge for egen innbo og løseforsikring med utvidet dekning også for vannskade i egen leilighet forårsaket av forhold i leiligheten.** Bygningsforsikring (for boligsammenslutning) er imidlertid en fellessak og ivaretas fortløpende av styret på Sameiets vegne. Gjeldende forsikring er i Gjensidige med forsikringsnummer **7839 4524**

Vi har også avtale om **strømforsyning**, men leilighetsinnehaverne får regningen tilsendt direkte fra Trondheim Kraft. Vi har også fellesavtale om levering av TV og internett gjennom Canal Digital og utgiftene inngår i fellesutgiftene.

Ordensregler:

Vi har ingen formelle "husregler" da det beste resultat oppnås ved at vi alle tar hensyn til hver andre og innser at vi bor i et fellesskap. Selv om alle mennesker er forskjellige, håper vi at dette vil være godt nok - og se det gjerne i sammenheng med ordtaket: Gjør mot andre det du vil at andre skal gjøre mot deg. Gjennom Budstikka gir vi imidlertid fortløpende en oppsummering av inntrykk/klager som kan være viktig for at alle skal trives

Vedtekter:

Noen regler må vi imidlertid ha, og vedtektene følger vedlagt og for øvrig gjelder sameieloven. Vedtektene ble sist endret ved Sameiemøtet 2015.

Vaktmester:

Alle vaktmestertjenester for utvendige fellesarealer ivaretas p t av Din Vaktmester. Vi har også innledet forhandlinger med flere kategorier håndverkere/entreprenører som vil kunne påta seg fagoppgaver til fastsatte priser både for Sameiet og for seksjonseiere. Firmaer dette gjelder blir med visse mellomrom oppgitt i Budstikka

Fellesleiligheten i 1. etasje:

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

Eies av Sameiet, og er *disponibel* for utleie både til enkeltpersoner og grupper i Sameiet. Det er utarbeidet egne regler for utleie og bruk av rommene. Leieprisen pr dag er kr 500.00- Utleie av rommet formidles for tiden av Greta Nielsen tlf 73 93 52 08 (479 06 630)

Sykler:

Kan om sommeren settes i sykkelstativ i ute på parkeringsplassen. **Før lagring** kan de plasseres i avdelt del av søppelrom, eller egne boder. Ved utflytting skal eventuelle sykler fjernes.

Korridorene:

Skal være fri for store gjenstander (kommoder, barnevogner, rullestoler ,m.m), da disse ved eventuell brann skal være enkle å ferdes i for alle. Dette gjør også rengjøring lettere.

P-kjeller:

Vi ber om at det i parkeringskjelleren **ikke lagres brennbare ting**, og at det lagres minst mulig annet slik at bilen kan parkeres innenfor de oppmerkede linjer

Bildekk:

Det er oppsatt stativer for bildekk i bod i kjeller lengst mot nord. **Boden skal være låst.** Av forsikringsmessige hensyn, er det anbefalt at dekkene sikres med kjetting og lås ,og merkes med S. nr og navn.

Huseiernes Landsforbund medl. nr. 114 43 97

Vi er medlemmer og kan bl a få advokathjelp ved behov i forbindelse med kjøpekontrakt.

Låsing av dører:

Av hensyn til vår egen sikkerhet **må alle ytterdører låses - også dør fra gang ut til garasje.** Trenger du ekstra nøkler kan dette bestilles gjennom styret eller mailadresse Bergheimterrasse1@outlook.com

Kjøleskap eller fryser i bod - kostnadene for strømutgifter belastes med kr. 400,- pr. enhet pr. år. Dette må meddeles AS Eiendomsforvaltning ved Bjørn Hårsaker skriftlig, som ordner med kontroll og innkreving av leien.

Fellesutgifter:

Eiernes andel av sameiets faste utgifter til strøm, forsikring, renhold, regnskapsførsel, vedlikehold og vaktmestertjenester etc., bregnes etter disponibelt areal og enhetsprisen fastsettes på de årlige Sameiemøter.

Forretningsfører:

AS Eiendomsforvaltning ved Bjørn Arne Hårsaker, foretar innkreving av husleie og fører Sameiets regnskap - telefon 73 52 04 00.

Bergheim Budstikke

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

Budstikka er vår interne informasjonskilde og vil normalt gi nyttige opplysninger og holde alle lesere orientert om det som skjer i Terrassen. Her vil også viktige kontaktpersoner bli kunngjort. Innspill ønskes til Budstikka, Så har du noe på hjertet, skriv en lapp og legg det i Sameiets postkasse i 32.

Ta gjerne kontakt med noen i styret dersom noe synes uklart.

Trondheim, den 11.04.2016

HEISEN:

Da denne er et meget viktig forflyttningsmiddel for beboerne i Bergheim Terrasse bør det vises varsomhet når handlevogn eller større gjenstander bringes inn i heis. Det er en selvfølge at dersom en skulle være uheldig å søle/skitne til i heis ordnes dette opp.

BARNES LEK I HEISEN ER STRENGT FORBUDT. Skulle en være uheldig må styret varsles snarest.

Ved uvørent bruk vil bruker bli belastet.

ANSVAR FOR FELLES MILJØ:

Vær nøye med hvem dere åpner for. Uvedkommende og innbrudd har forekommet.

DØRPUMPEN:

Dørpumpen til leiligheten er det **ikke tillatt og koble fra**, da denne er en sikkerhet for at døren er lukket i tilfelle brann, slik at brannen ikke sprer seg ut i gangen. Leilighetene er en egen branncelle i en hvis tid. Ønskes en lettere dørpumpe, må seksjonseier selv sørge for å få montert dette

RENHOLD:

Utføres av RENT MILJØ 2-to ganger i uken. Skulle noen være uheldige og søle ol. Vennligst rydd opp etter dere. (gang, heis, korridorer og kjeller.)

SLUK PÅ TERRASSER/BALKONGER:

Det er seksjonseiers/ brukers plikt og ansvar at sluk på balkonger/ terrasser til enhver tid er åpne og fri for rask og fremmedlegemer, slik at disse **ikke går tett**, og fører til vannlekkasjer.

Dersom skade oppstår ved mislighold av dette, vil seksjonseier/ bruker bli den ansvarlige, også da med følgeskader på eventuelt andre skadelidte.

SKADER I SEKSJONSEIERS LEILIGHET:

Skader som måtte oppstå på røropplegg, varmekabler, utvendige terrassemarkiser m.m dekkes **ikke av Sameiets forsikring**, så her må seksjonseier sørge for at egen forsikring dekker dette.

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

SØPPELPOSER:

Det skal ikke settes søppelposer i korridorene eller lagres på terrassene da dette kan føre til lukt og udyr.

STØY:

Støy er roten til mange uoverstemmelser, så bruk fornuften når en bruker radio, tv, vasker klær, pusser opp eller ved festlige anledninger m.m.

PARKERINGSPLASSER I KJELLER:

Utleie av parkeringsplass til utenforstående er ikke tillatt. Kun til beboere i Bergheim Terrasse. Oppbevaring av brannfarlige ting i garasjen er ikke tillatt.

DUGNADER

Sameiet har dugnader 2-to ganger årlig. I mai har vi den største dugnaden da raking av plener, klipping av busker, spyling av garasje og gårds plass m.m. Det blir også bestilt en kontainer der vi kan kvitte oss med diverse. **EL-artikler og maling er det ikke tillat å kaste i kontaineren.**

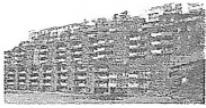
På denne dugnadsdagen vil det bli servert kaffe og vaffler.

Gjennom året kan det bli diverse dugnader der vi har behov for frivillige.

Høstdugnaden brukes til klargjøring for vinteren.

KLAGER:

Disse skal sendes pr. Mail : bergheimterrasse1@outlook.com eller leveres skriftlig i Sameiets postkasse i 32.



Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimsv. 32,
7049 Trondheim

Fnr 979 280 009

Styret

Ansvarsdeling mellom sameiet og seksjonseiere

Generelle retningslinjer

- Den enkelte seksjonseier har fullt vedlikeholdsansvar/plikt for sin bruksenhet.
Alt fra og med ytterdør og frem til rekkverk med glassfeltene på Veranda/Terrasse er eiers ansvar.
- Fellesanlegget skal vedlikeholdes av Sameiet så ofte det er nødvendig for å bevare eiendommens verdi og utseende.
- Skader på fellesanlegget, samt ekstrakostnader som kan tilbakeføres til en seksjonseier, skal erstattes av denne.
Herunder egenandel når skaden dekkes av Sameiets forsikring på seksjonseiers egen leilighet.
- Modem og dekoder, samt brannslukningsapparat skal stå igjen i leiligheten ved flytting.
- Alt unntatt innvendige leiligheter, boder defineres som fellesareal.
- Utgifter til vedlikehold av fellesanlegg fordeles som angitt i vedtektenes §11.
- På alle områder som ikke er nevnt i dette avsnittet, gjelder lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter.
- Seksjonseier som selger sin leilighet, har ansvar for at ny eier blir gjort kjent med gjeldende regler.

Styret

Følgende punkter har seksjonseier ansvar for vedlikehold av.

- **Alt innenfor egen leilighet, bod og orden på egen parkeringsplass i p-kjeller.**
- **Elektriske installasjoner**, kabler, maskiner, sikringer, pærer, kontakter og brytere frem til eiers sikringskap i leiligheten.
- **Vann og avløpsrør**, alt utstyr, maskiner og varmvannsbereder tilknyttet vann og avløp fra etter hovedstoppekranen i leiligheten.
- **Dører og vinduer** til og fra leiligheten, fra og med ytterdør til og med verandadører samt dør til egen bod. Endringer skal ikke påvirke fasade.
- **Terrasse/veranda**: Alt av vedlikehold av malbare vegger, gulv og sluk i gulv. Fasadefarge og arkitektur kan ikke endres uten Styrets og eventuelt bygningsmyndighetenes godkjenning.
- **Ventilasjonsanlegg** av åpne og skjulte rør føringer, styringselektronikk, filter og alle ventilasjonshetter, avsugs- og utblåsnings- dyser.
- **Endring** av egen lås sylinder i egen inngangsdør og egen postkasse i felles postkassesystem separat på eget ønske. Endringen skal inngå i eksisterende lås system og godkjennes og eventuelt bestilles gjennom Styret i Sameiet Bergheim Terrasse. Kostnaden skal dekkes av den seksjonseier som ønsker endringen.
- **TV, internett og telefoni** f.o.m. hovedkontaktpunkt, alle kontakter, brytere, tilkoblet elektrisk/elektronisk utstyr, programvarer, private oppdateringer, samt ekstra kontakter for TV, telefoni og internett.
- **Port telefon** med håndapparat, ledninger og tilkobling i leilighet, samt ringeapparat med bryter.
- **Brannslukningsapparat** i leiligheten.
- **Egen innboforsikring** for egen leilighet, innbo og bod.
- **Avfall**. Seksjonseieren må selv besørge å få brakt eget husholdningsavfall, papp, plast og lignende til Sameiets felles avfallssystem.

Styret

Følgende punkter har Sameiet ansvar for vedlikehold av.

- **Fellesareal**
- **Hovedtilførsel av strøm** frem til sikringskap i hver leilighet. Herunder elektriske installasjoner i felle arealene inn og utvendige.
- **Hovedtilførsel av vann** frem t.o.m. hovedstoppekran i hver leilighet.
- **Hovedstamme for alle avløp** frem til sammenføyning med avløpsrør og avløpssluk fra hver enkelt leilighet.
- **Avfallssystemer** for restavfall, papp og plast.
- **Alle utvendige og innvendige arealer** som ikke inngår i hver enkelt leilighet.
- **Utvendig fasade** med definert fasadefarge og arkitektur, felles terrasse/veranda, rekkverk med glass.
- **Ved eventuelle skader/hærverk**, innbrudd og postkassefronter og lås sylindere, dekkes dette av Sameiet.
- **Utvendig tak.**
- **Parkeringskjeller** med porter, dører, gulv med dekke, vegger og tak, elektriske installasjoner, vann, avløp og overvåkingsanlegg.
- **Ventilasjonsanlegg** i felles areal.
- **TV, internett og telefoni**, kabling og infrastruktur i felles bygningsmasse frem til hovedkontaktpunkt i hver enkelt leilighet.
- **Port telefon anlegg** frem til kontaktpunkt i hver enkelt leilighet.
- **Bygningsforsikringer** for hele bygget samt ansvarsforsikring som eiendomsbesitter.

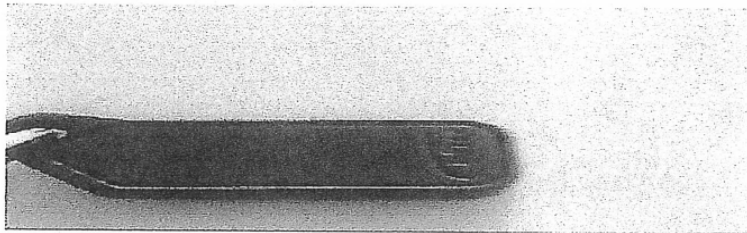
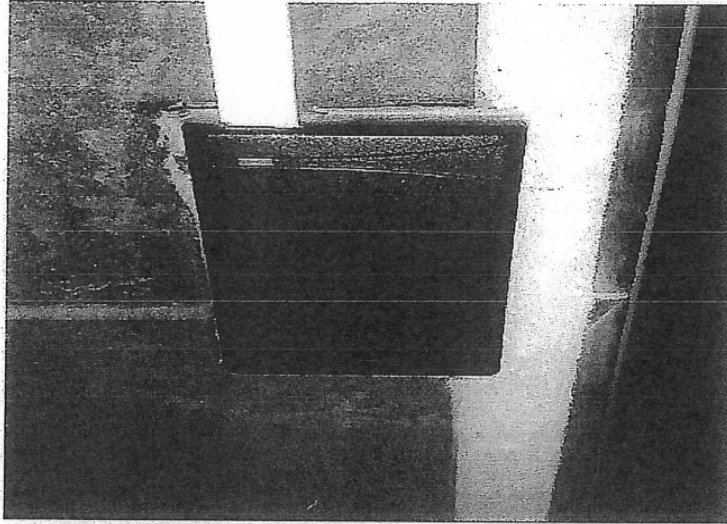
Trondheim 02.02.2017
SAMEIET BERGHEIM TERRASSE
STYRET

LÅSESYSTEMER I SAMEIET BERGHEIM

TERRASSE 1



DØRÅPNER



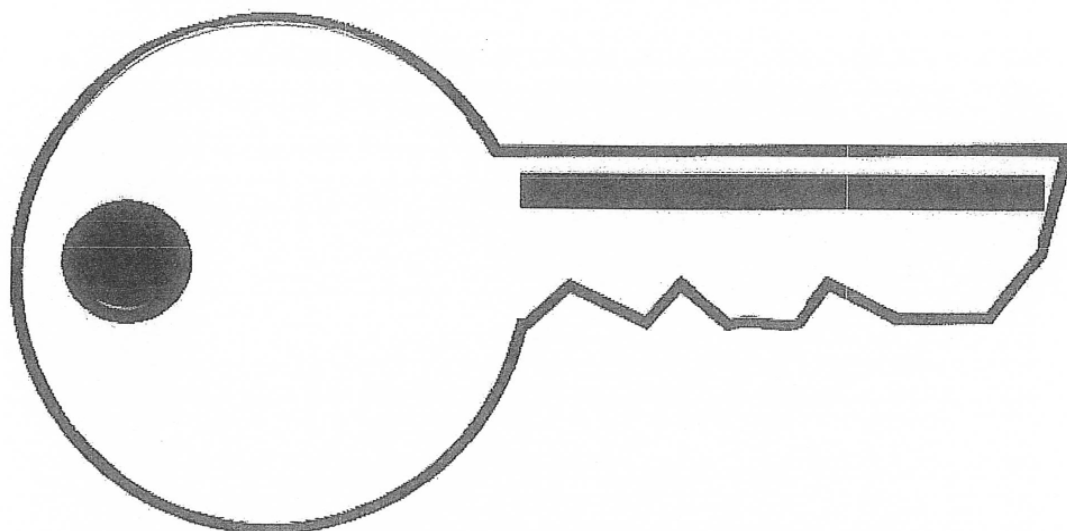
Dørbrikke

Dørbrikken må bestilles gjennom styret da den skal programmeres og registreres.

Ved eventuelt tap av brikke må styret varsles **snarest**, slik at brikke kan avregistreres

og ny bestilles og programmeres.

NØKKELE TIL LEILIGHET

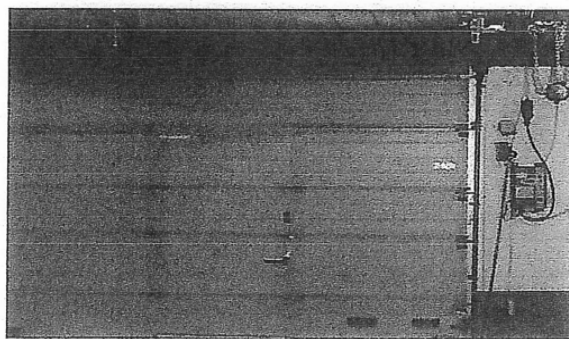


Da dette er en systemnøkkel må denne
bestilles gjennom styret.

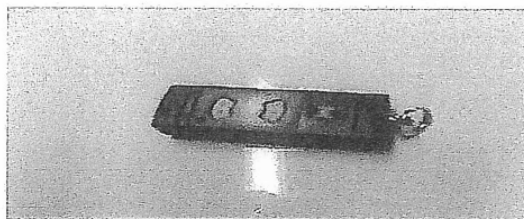
Ved eventuelt tap må styret varsles

Snarest.

GARASJEPORTÅPNER



FJERNKONTROLL



Fjernkontrollen til åpning av garasjeporten må kjøpes til HØRMANN eller
Hos Tore Ligård som er levrander av portene.
Vidre må disse programmeres av styret.

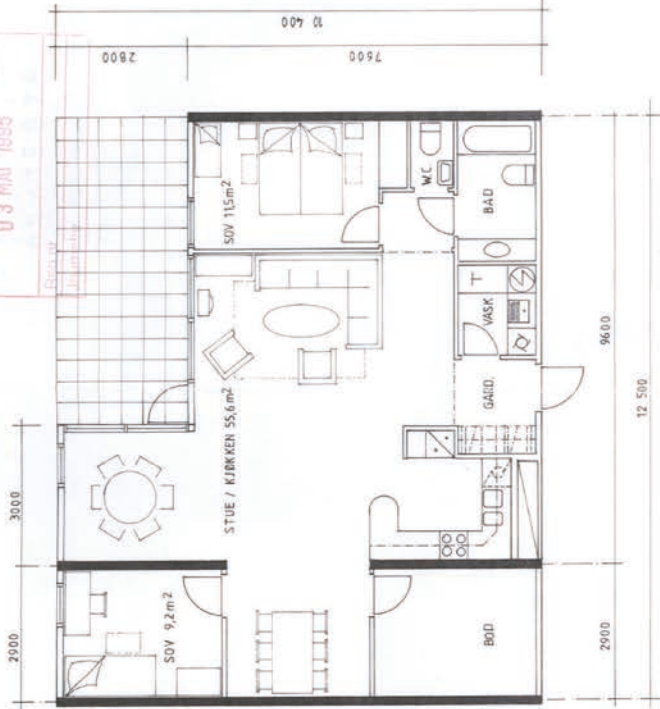
Budsjett 2025

Sameiet Bergheim Terrasse

Alle beløp i NOK

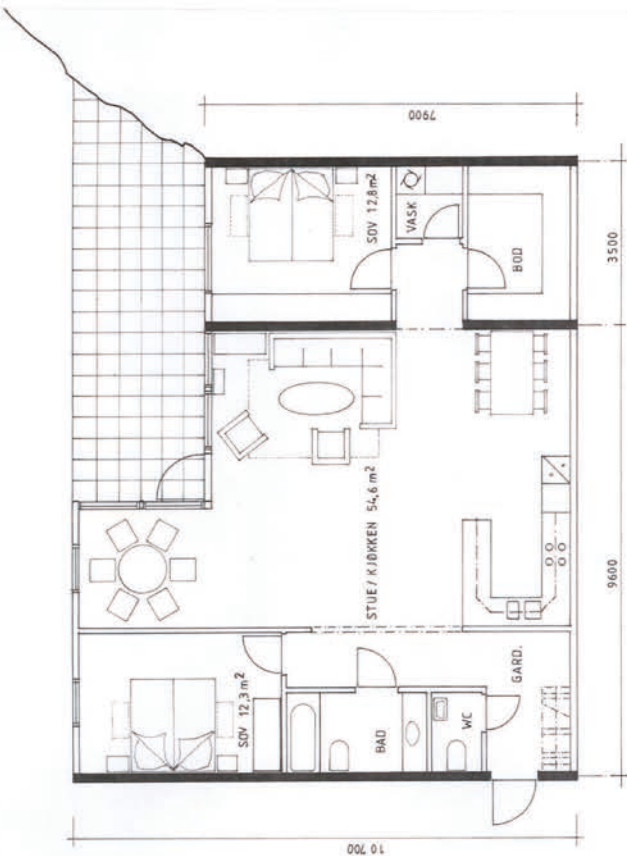
	Budsjett			Virkelig	
	2025	2024	%	Regnskap pr august	Regnskap 2023
Diverse driftsinntekter	500	500	0,0	0	0
Felleskostnader	2 257 505	2 603 160	-13,3	1 760 552	2 603 328
Renter felleslån	426 000	0	0,0	0	0
Avdrag felleslån	103 000	0	0,0	0	0
Leieinntekter	56 200	55 000	2,2	38 470	64 900
Energi	16 800	17 000	-1,2	0	16 800
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	775 000	734 952	5,4	480 702	734 952
Sum inntekter	3 635 005	3 410 612	6,6	2 279 724	3 419 980
Diverse lønn og andre godtgjørelser	319 700	319 700	0,0	294 666	338 261
Avskrivning	0	0	0,0	72 280	194 179
Revisjonshonorar	14 605	12 000	21,7	10	16 160
Forretningsførerhonorar	118 450	74 000	60,1	56 922	75 423
Andre honorarer og kontingenter	3 250	3 000	8,3	3 116	3 311
Kommunale avgifter og renovasjon	25 000	12 500	100,0	7 938	10 201
Administrasjons- og møteutgifter	37 000	18 000	105,6	20 791	35 316
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	101 000	246 000	-58,9	118 000	244 430
Vakthold/ alarm/ internkontroll	31 000	0	0,0	0	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	159 000	203 000	-21,7	112 497	213 044
Renhold/ matteservice	333 500	290 000	15,0	202 405	299 538
Vedlikehold/ drift	320 000	285 000	12,3	224 025	198 626
Snørydding, strøing	50 000	0	0,0	0	0
Energikostnader	276 000	270 000	2,2	178 870	295 019
Fellesavtale TV og bredbånd	775 000	716 912	8,1	493 922	732 368
Forsikring	590 000	490 000	20,4	371 139	473 376
Gebyr og bankomkostninger	9 500	9 000	5,6	3 169	11 948
Sum driftskostnader	3 163 005	2 949 112	7,3	2 159 750	3 141 199
Driftsresultat	472 000	461 500	2,3	119 974	278 780
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter	57 000	57 000	0,0	51 129	63 948
Rentekostnader	426 000	214 000	99,1	194 904	229 090
Avdrag lån	103 000	203 000	-49,3	0	0
Finansresultat	-472 000	-360 000	31,1	-143 775	-165 142
Resultat	0	101 500	-100,0	-23 802	113 638
Overføringer					
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0,0	0	113 638
Sum overføringer	0	0	0,0	0	113 638

FRONHEIM KOMMUNE
 AVDELING BYGGERI
 03 MAI 1995



C1 BRUTTO 111,5 m²

103 n



B1 BRUTTO 120,0 m²

111 n

TEGNING AV:		PLAN LEILIGHET B1 OG C1		DATE: 13.01.95
PROSJEKT:		BERGHEIM TERRASSE		SIGN.:
BYGGERIE:		BERGHEIM UTB. SELSKAP AS		MAL: 1:100
PROSJEKTNR.:		9319		TEGNINGSRIL:
				021

Njord Eiendom
Nygata 10B
N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Knut Skaanes

Vår ref.
95/35874/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Lars A. Haugli

Dato
21.11.2002

BERGHEIM TERRASSE, FERDIGATTEST.

Byggested: **Bergheimvegen 30,32** Gnr.:**52** Bnr.: **3**
Tiltakshaver: **Bergheim Utbyggingsselskap AS**
Arbeidets art: **Nybygg**
Byggets art: **Boligblokk/garasje**

Byggearbeidet er godkjent av Bystyret/Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker/plan- og bygningsenheten og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besikttet mai 1999.

I henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 93.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi uten vedlegg:

Sameiet Bergheim Terrasse 1, v/Jon G. Næss, Bergheimsvegen 32, 7049 Trondheim.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

e-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning



Bjørn Remi Drikakisi

Perslia 56
7088 HEIMDAL

Vår saksbehandler
Emil Raphaug

Saksnummer
BYGG-25/80726
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
01.04.2025

Bergheimsvegen 30, snr. 103, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 52/116/0/103
Bygningsnummer: 10561280
Tiltakshaver: Bjørn Remi Drikakisi

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Emil Raphaug
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SAMEIET BERGHEIM TERRASSE

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**Generell informasjon**

Vi mottok søknaden 12.03.2025. Søknaden er komplettert 24.03.2025.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Situasjonsplan og plantegning ble mottatt 12.03.2025. Nabomerknad med tilsvaer ble mottatt 24.03.2025.

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.

Eiendommen er vist som byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0365b – *Bergheim*, vedtatt 20.03.1997.

Eiendommen er regulert til boliger med høy utnyttelse.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet følgende merknad fra Sameiet Bergheim Terrasse:

Vi har ingen innvendinger i forhold til bruksendringen, men siden dette er en leilighet i 11. etasje vil vi presisere at våtrom må utføres i henhold til TEK 17 og Våtromsnormen og at vanntilførsel og avløp til/ fra den nye plasseringen av kjøkkenet utføres på en måte som ikke fører til problemer for etasjene under.

Tiltakshaver har kommet med følgende tilsvaer:

Som nevnt og vist i leil er begge bad utført etter TEK17. Vanninntak med dens stoppekran er på samme plassering som opprinnelig fra byggeår. Waterguard vil bli montert på vanninntak med sensor plassert på kjøkken. Rørlegger har lagt opp rør i rør system, hvor all dokumentasjon blir ettersendt til sameiet etter ferdigstillelse.

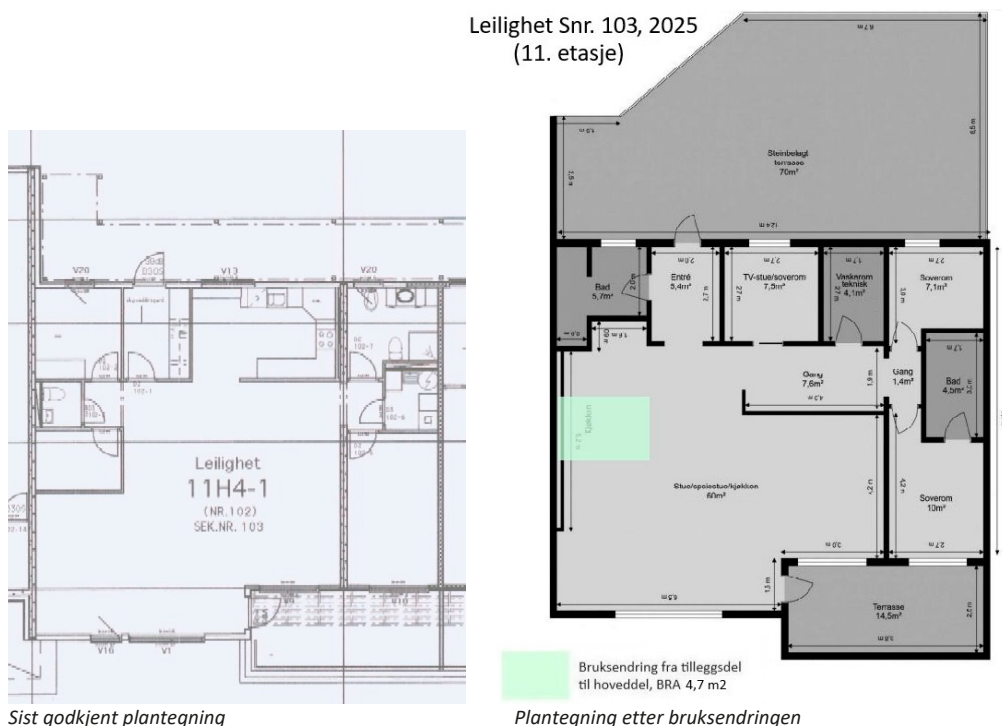
Byggesakskontoret vurderer at merknaden er tilstrekkelig besvart. Vi understreker at det er tiltakshavers ansvar at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter.

Byggeprosjektet

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet. Eksisterende bod innlemmes i eksisterende stue/spisestue/kjøkken.

I tillegg viser innsendt plantegning ikke-søknadspiktig ombygging og bruksendring fra hoveddel til hoveddel.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.



GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring utenfor hensynssone - areal inntil 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan-

og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på:

www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:

www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Returneres til:

Bergheim Terrasser 1 AS
Co / Bygg Tek AS
Nygata 10 b
7014 Trondheim

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

TINGLYST
18308
01 OKT. 1997
TRONDHEIM BYFOLDEMBETE
DAGBOKNR.:

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
1601	Trondheim	52	116	

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾	
01 10 45 [REDACTED]	Inger Johanne Dybvad		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1			11			21			31			41			51		
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						11.169	= nevner:			11.169							

4. Supplerende tekst ⁶⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
 Doknr: 18308 Tinglyst: 01.10.1997 Emb. 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal uttas

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse. eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3). eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal. eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h)⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Trondheim 30.09.97

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Inger Johanne Dybvad



**Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner for eiendommen
 Bergheim Terrasser gnr. 52, bnr. 116 i Trondheim.**

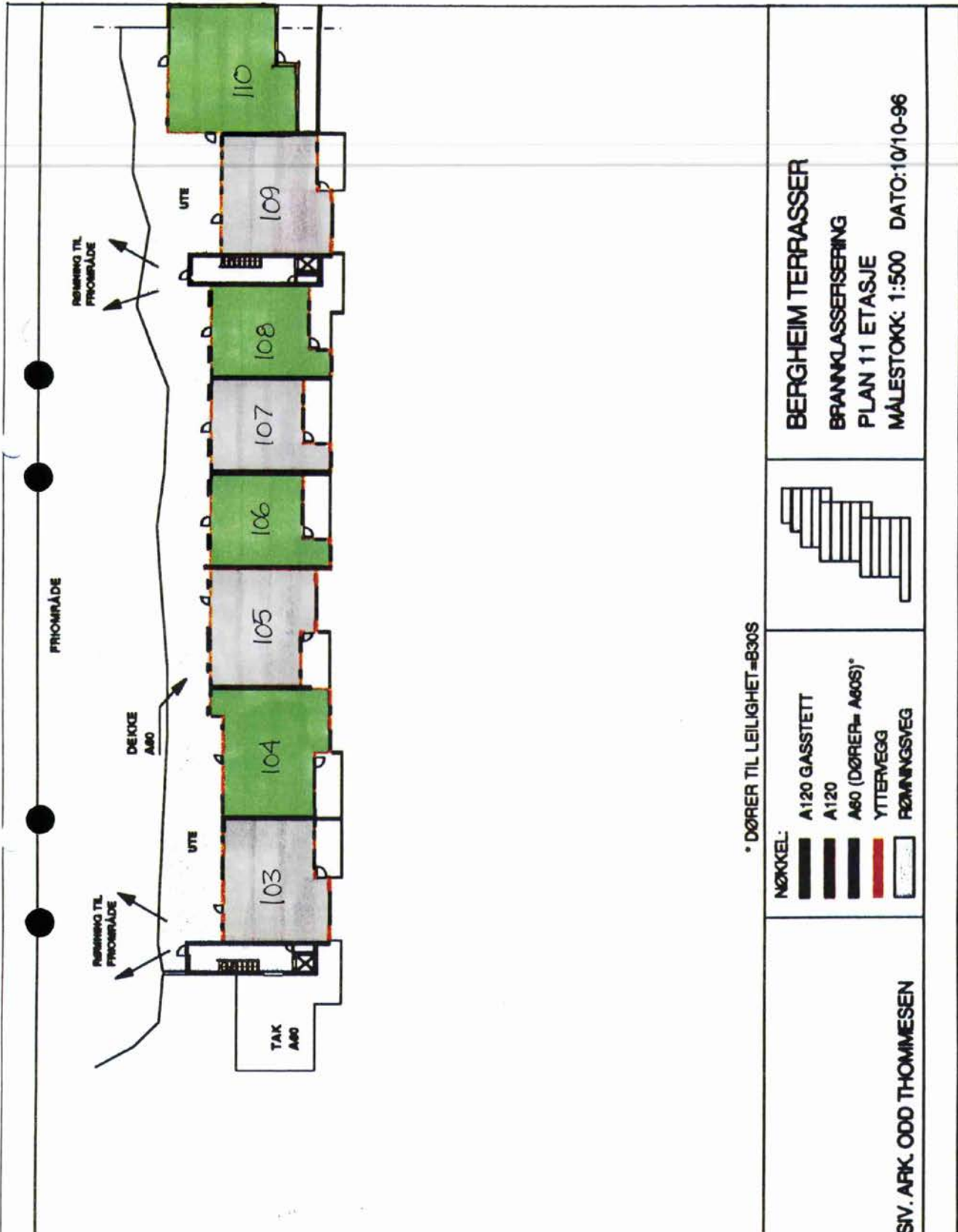
S. nr.	Formål	Brøk	S. nr.	Formål	Brøk	S. nr.	Formål	Brøk
1	B	116	33	B	104	65	B	116
2	B	79	34	B	116	66	B	97
3	B	79	35	B	110	67	B	102
4	B	79	36	B	79	68	B	107
5	B	79	37	B	79	69	B	109
6	B	79	38	B	79	70	B	79
7	B	79	39	B	79	71	B	79
8	B	79	40	B	79	72	B	102
9	B	79	41	B	79	73	B	79
10	B	79	42	B	102	74	B	125
11	B	104	43	B	79	75	B	115
12	B	116	44	B	121	76	B	97
13	B	110	45	B	115	77	B	102
14	B	79	46	B	97	78	B	107
15	B	79	47	B	102	79	B	109
16	B	79	48	B	107	80	B	79
17	B	79	49	B	109	81	B	79
18	B	79	50	B	79	82	B	102
19	B	79	51	B	79	83	B	79
20	B	79	52	B	102	84	B	125
21	B	102	53	B	79	85	B	115
22	B	104	54	B	125	86	B	89
23	B	116	55	B	116	87	B	102
24	B	110	56	B	97	88	B	107
25	B	79	57	B	102	89	B	103
26	B	79	58	B	107	90	B	79
27	B	79	59	B	109	91	B	79
28	B	79	60	B	79	92	B	94
29	B	79	61	B	79	93	B	230
30	B	79	62	B	102	94	B	89
31	B	79	63	B	79	95	B	102
32	B	102	64	B	125	96	B	107

The image shows a large, faint grid table, likely a ledger or data table, with multiple columns and rows. The grid is very light and difficult to read. There are four circular punch holes on the right side of the page.

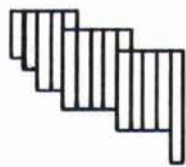
S. nr.	Formål	Brøk	S. nr.	Formål	Brøk	S. nr.	Formål	Brøk
97	B	103	103	B	123	109	B	127
98	B	79	104	B	133	110	B	150
99	B	79	105	B	122	111	B	103
100	B	82	106	B	96	112	B	117
101	B	79	107	B	96	113	B	103
102	B	130	108	B	96	114	B	174

Sum tellere : 11.169 = nevner : 11.169

5.12



BERGHEIM TERRASSER
 BRANNKLASSIFISERING
 PLAN 11 ETASJE
 MÅLESTOKK: 1:500 DATO:10/10-96



* DØRER TIL LEILIGHET=B30S

NØKKEL:

	A120 GASTETT
	A120
	A60 (DØRER=A60S)*
	YTTERVEGG
	RØNNINGSVEG

SIV. ARK. ODD THOMMENSEN



LF 117/00

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25. REGULERINGFORMÅL

<input type="checkbox"/> SØLGER (110)	<input type="checkbox"/> FAREOMRÅDER (900)
<input type="checkbox"/> SØLGER (BLOKKER) (113)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 5)
<input type="checkbox"/> FORRETNINGER / KONTOR (120)	<input type="checkbox"/> HØYSPENNINGSLINJER (910)
<input type="checkbox"/> INDUSTRI / LAGER (140)	<input type="checkbox"/> SPESIALOMRÅDER (990)
<input type="checkbox"/> OFFENTLIG BEBYGGELSE (190)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 9)
<input type="checkbox"/> ALLMENNUTYTTSE FORMÅL (170)	<input type="checkbox"/> FRILUFTSOMRÅDER (913)
<input type="checkbox"/> PLANLAGTE SØLGER	<input type="checkbox"/> KOMMUNALTENØSKE ANLEGG (917)
<input type="checkbox"/> LANDBRUKSOMRÅDER (200)	<input type="checkbox"/> FELLESMOMRÅDER (700)
<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 2)	<input type="checkbox"/> FELLESLAVEMÅL (710)
<input type="checkbox"/> JORD- OG BIODIVERSITET (210)	<input type="checkbox"/> FELLESLAVEMÅL (720)
<input type="checkbox"/> GARTNERI (230)	<input type="checkbox"/> FORNYELSESMOMRÅDER (900)
<input type="checkbox"/> OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (240)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 6)
<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 3)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 7)
<input type="checkbox"/> KANNEVEI (210)	<input type="checkbox"/> FORNYELSESMOMRÅDER (900)
<input type="checkbox"/> GÅNG- OG BIKYKLEVEI (230)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 8)
<input type="checkbox"/> KOLLEKTIVANLEGG (240)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 4)
<input type="checkbox"/> OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)	<input type="checkbox"/> PARK (410)
<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 1. ledd nr. 4)	<input type="checkbox"/> ANLEGG FOR LEIK (430)
<input type="checkbox"/> ANLEGG FOR LEIK (430)	<input type="checkbox"/> BLANDET FORMÅL (900)
<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 2. ledd)	<input type="checkbox"/> (PLA. §25, 2. ledd)
<input type="checkbox"/> SOLID / FORRETNING (910)	<input type="checkbox"/> SOLID / FORRETNING (910)
<input type="checkbox"/> FORRETNING / KONTOR (920)	<input type="checkbox"/> FORRETNING / KONTOR (920)
<input type="checkbox"/> FORRETNING / KONTOR (920)	<input type="checkbox"/> FORRETNING / KONTOR (920)

TRONDHEIM KOMMUNE
MINDRE VESENTLIG ENDRING I
BEBYGGELSEPLAN FOR
BERGHEIM, FELT B1, B3 OG B4

7. MAI 2007
 98/25111

7. MAI 2000
 304

REVISJONER	DAKT	BIK	REVISJONER	DAKT	BIK

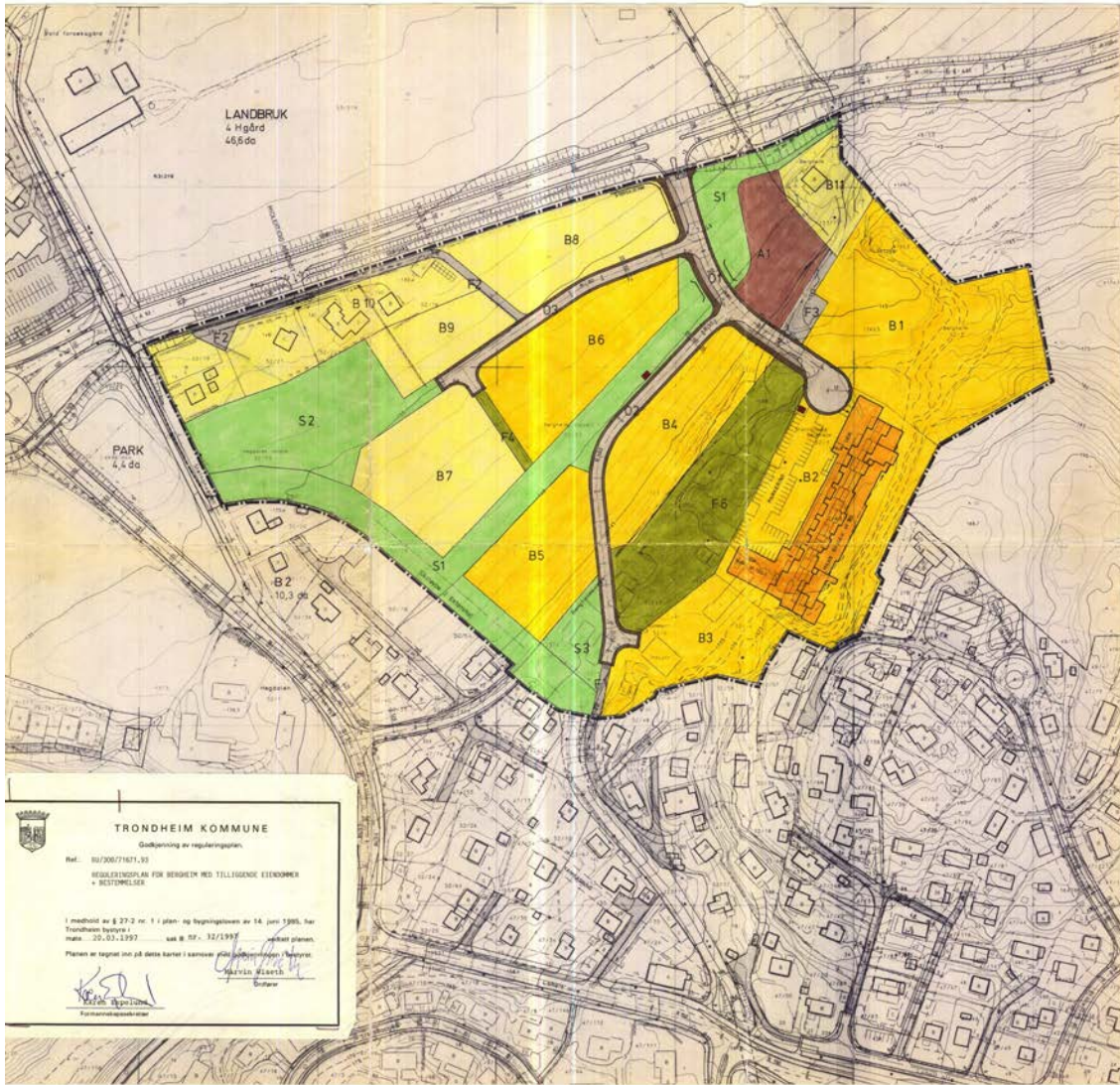
SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

	DAKT	BIK
1. KLARLØSING I HENN. 1001 ANSØKERET		
2. KLARLØSING I HENN. 1002 ANSØKERET		
3. KLARLØSING I HENN. 1003 ANSØKERET		
4. KLARLØSING I HENN. 1004 ANSØKERET		
5. KLARLØSING I HENN. 1005 ANSØKERET		
6. KLARLØSING I HENN. 1006 ANSØKERET		
7. KLARLØSING I HENN. 1007 ANSØKERET		
8. KLARLØSING I HENN. 1008 ANSØKERET		
9. KLARLØSING I HENN. 1009 ANSØKERET		
10. KLARLØSING I HENN. 1010 ANSØKERET		

PLANEN ER UTARBEIDET AV:

ARC R-365 f

MAKSTAD
 1-1000
 DATO: 10/11/00
 10/11/00 100



TEGNFORKLARING

FR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 53



03124
03854 Plan for

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER HØY UTNYTTELSE
- BOLIGER LAV UTNYTTELSE
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTTYG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- Kjørebane (inkl. sykkel)
- Trafikkule, anlegg, skjøring, fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEI, SYKKEVEI, FORTAU (inkl. sykkel, anlegg, gull)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATELØP

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPILT

5. FAREOMRÅDER

- HØDSPENNINGSLINJER, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELT I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØSEL OG PARKERINGSPLASS
- STØTTE, LØTTÅTTIL, GARDER, ETC. ANNET

8. FORNYELSESMÅR

- TETTBEVINGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEVINGELSE
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggelinje
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert sentelinje veg
- anvisning av avløpsnett

REGULERINGSPLAN/ENDRING FOR
BERGHEIM
med tiliggende eiendommer,
Trondheim.

TRONDHEIM 20.03.93

PANAMA
OF ANSØKER/EGNER

R 365 b

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
nr.	dato	nr.	dato
1	18.09.91	A	20.08.91
2	20.05.91	B	20.08.91
3	20.05.91	C	15.12.91
4	20.05.91	D	20.01.92
5	20.05.91		
6	11.02.92		

MÅLSTOKK 1:1000 REG. PLAN NR. KARTBLAD K 36 B SAKSBEHANDLER

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan.

Ref.: 01/2007/167-93
REGULERINGSPLAN FOR BERGHEIM MED TILLIGGENDE EIENDOMMER
+ BESTEMMELSE

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og reguleringsloven av 14. juni 1985, for
Trondheim bykommune, og § 32-1 i plan- og reguleringsloven av 14. juni 1985,
med § 20-03-1/1997, og § 32-1/1997, er planens innhold fastslått.

Planen er vedtatt som på dette kartet i samvordning med berørte myndigheter.

[Signatures]
Kommunestyrets leder Børner



R 365c, br. 15.09.98.

BU 300/ 97/17842

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD/ DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR BERGHEIM, FELT B1, B3 OG B4

Planen er datert:

Dato for siste revisjon av planen: 24.08.98

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.09.98

Dato for Bygningsrådets/ Det faste utvalg for plansakers vedtak: 15.09.98

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

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger, høy utnyttelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei (kjørebane, trafikkdeler/snøopplag/skjæring/fylling/annet)?
- Gang- og sykkelvei

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel og parkeringsplass

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

- 1.1 Før bygging kan igangsettes skal Formannskapetets betingelse om skoledekning være oppfylt (Formannskapssak 627/1993 av 09.12.93).
- 1.2 Miljøverndepartementets retningslinjer om trafikkstøy skal legges til grunn ved gjennomføring av bebyggelsesplan. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dBA og innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA (ekvivalent døgnnivå). Støyberegning og støyvurdering skal følge byggesøknad. Evt. støyskjerming skal oppføres samtidig med bebyggelsen.
- 1.3 Vei-, vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til utbyggingsavtale mellom utbygger og Trondheim kommune ved Utbyggingskontoret.
- 1.4 Med byggesøknad skal det følge en overordnet opparbeidelsesplan hvor sentrale fellesareal, friområder og overordnet beplantning inngår. Planer for opparbeidelse av feltene S1, S2, S3 og F6 i R365b, godkjent 20.03.97, skal utarbeides i samarbeid med Trondheim kommune og godkjennes av samme. Barn/unge i nærmiljøet må få anledning til å uttale seg om hvilke aktiviteter det skal legges til rette for.
- 1.5 Feltene S1 og F6 i R365b skal opparbeides før boligbygging. Det må vurderes om egnede akebakker bør anlegges i felt F6 istedet for B4.
- 1.6 Felt S2 i R365b skal opparbeides før felt B4 kan utbygges.



I felt S3 skal det i tillegg til en ballplass på ca. 70 x 50 m, legges til rette for andre oppholds- og aktivitetsmuligheter for barn/unge.

- 1.7 Felt S3 i R365b skal opparbeides før felt B3 kan utbygges.
- 1.8 Med byggesøknad skal det følge en utomhusplan for de ubebygde arealer innenfor planområdet. Planen skal være i målestokk 1:200 og vise kotehøyder, opparbeidelse og behandling av terreng, arealbruk, materialbruk, møblering, beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.
- Leke- og uteareal skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.
- 1.9 Sprang i terrengformasjoner skal sikres forsvarlig. Ved masseuttak skal synlig berg sikres forsvarlig mot utskliing av løsmasser. Utearealer skal være sikret under byggeperioden.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Bebyggelse skal plasseres som angitt på plankartet. Mindre justeringer i forhold til dette kan, når særlige grunner taler for det, godkjennes ved byggesøknad.
- 2.2 Maks. byggehøyde fremgår av planen, dog kan heissjakt og tekniske installasjoner tillates noe høyere. Heissjakt og tekniske installasjoner skal minimaliseres og godkjennes ved byggesøknad.
- 2.3 Bebyggelsens utforming, materialbruk og detaljering skal ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter av høy klasse, samt tilpasses terrengform og eksisterende bebyggelse. Fargebruk skal avklares ved byggesøknad.
- 2.4 Adkomst til parkering og boligbebyggelse skal tilfredsstillende forskrifter til plan- og bygningsloven med hensyn til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.
- 2.5 Kjøreadkomst for nødtrafikk som syketransport, politi og brannbil skjer på interne gangveier eller via parkeringskjeller.
- 2.6 Boliger skal ha parkeringsdekning i h.h.t. Trondheim kommunes vedtekter. Parkering skjer i hovedsak i parkeringskjeller i tilknytning til bebyggelsen. I felt B1 og B3 etableres i tillegg bakkeparkering. Avkjørsler er vist på plankartet.

FELT B1

- 2.7 Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30%
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 13.000 m²

Boligetasjeantallet skal ikke overstige 12. I tillegg kan tillates 1 garasjeetasje.



Bebyggelsen skal forholde seg til bakenforliggende terrengforminger med hensyn på høyde og skal variere avhengig av plassering på eiendommen. Det skal ved byggesøknad vurderes om bygningsvolum med høyde skal skilles fra hverandre.

- 2.8 Alle ett-plans leiligheter skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede, og utformes med livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens retningslinjer.
- 2.9 Det skal tilrettelegges for adgang fra utearealer på kote 147,5, vest for bebyggelsen, til høyereliggende utearealer øst for bebyggelsen.
- 2.10 Med byggesøknad skal det følge en ingeniørgeologisk plan for sikring av fjellstuppen.

FELT B3

- 2.11 Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 35%
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6.000 m²

Boligetasjeantallet skal ikke overstige 7. I tillegg kan tillates 1 sokkeletasje med parkering og evt. leiligheter hvis forholdene ligger til rette for det. Bebyggelsen skal forholde seg til bakenforliggende terrengforminger og bebyggelse med hensyn på høyde, og skal ikke på noe sted rage over skråningstoppen.

- 2.12 Alle ett-plans leiligheter skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede, og utformes med livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens retningslinjer.
- 2.13 Med byggesøknad skal det følge en ingeniørgeologisk plan for sikring av fjellstuppen.

FELT B4

- 2.14 Prosent bebygd areal skal ikke overstige 45%
Tillat bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5.000 m²

Etasjeantallet skal ikke overstige 4. Bebyggelsen skal forholde seg til bakenforliggende fellesområde, felt F6, med hensyn på høyde for ikke å forringe utsiktskvalitetene for bebyggelse i felt B2.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Trafikkområdene skal anlegges med inndeling i kjøreareal/ rabatt/ gangvei/ fortau som vist på plankartet.
- 3.2 Trafikkområdene skal ha en standard godkjent for offentlig overtakelse av vedlikehold og drift.
- 3.3 Terrenginngrep skal gjøres skånsomt og behandles tiltalende.
- 3.4 Ved avkjørsler og kryss skal det anlegges frisiktsoner i h.h.t. vegnormalene.



3.5 Rabatter skal gis en tiltalende behandling og beplantes.

§ 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene de er felles for.

4.2 Felles avkjørsler vist i planen skal være åpne og tilgjengelige for nødtrafikk som sykefrakt, politi og brannbil.

4.3 F1 skal inngå som del av tidligere regulert felles avkjørsel i R230a, reguleringsplan for området mellom Loholt alle, Steinanvegen og Bergheimsvegen, stadfestet 05.06.80. F1 skal opparbeides samtidig med O2. F1 skal i tillegg være felles for boliger i felt B3.

4.4 Fellesareal F3 er felles for feltene B11 og A1 i R365b, godkjent 20.03.97, og for felt B1. Her skal opparbeides parkeringsplasser for felt A1 hvorav felt B11 kan nytte 1 plass. For felt B1 gjelder kun rett til felles avkjørsel. F3 må ferdigstilles samtidig med O1.

BU 93/71671

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BERGHEIM
MED TILLIGGENDE EIENDOMMER.

Planen er datert: 20.06.93

Dato for siste revisjon av planen: 20.01.97

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.01.97

Dato for Bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er avmerket med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Allmennyttig formål

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER:

- Kjøreveg m/rabatt og gangveg
- Kjøreveg m/fortau

FRIOMRÅDER:

- Turveg, skiløype
- Ballfelt
- Turvegutvidelse

FELLESOMRÅDER:

- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal

HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJONER

§1 FELLES BESTEMMELSER

- 1.1 Mindre fravik fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.3 Før bygging kan igangsettes skal Formannskapetets betingelse om skoledekning, etablering av ny Jonsvannsveg som hovedadkomst, tilfredsstillende gangveg til skolen og tekniske anlegg for vann/avløp, være oppfylt (Formannskapssak 627/1993 av 09.12.93). For området B2 kan utbygging likevel igangsettes før betingelsen om skoledekning er oppfylt.
- 1.4 Miljøverndepartementets retningslinjer om trafikkstøy skal legges til grunn ved gjennomføring av reguleringsplan/ ny Jonsvannsveg. Dette innebærer at utendørs støy nivå ikke skal overstige 55 dBA og innendørs støy nivå ikke skal overstige

30dBA (ekvivalent døgnnivå).

Nødvendige støyskjermingskrav skal avgjøres i forbindelse med bebyggelsesplan. Støyskjerming skal oppføres samtidig med bebyggelsen.

- 1.5 S1 og F6 skal opparbeides før boligbygging og barnehagebygging.
- 1.6 S2 skal opparbeides før feltene B4, B5, B6, B7 og B8 kan utbygges.
- 1.7 S3 skal opparbeides før felt B3 kan utbygges.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR BOLIGER

- 2.1 Områdene skal nyttes til boligformål med tilhørende anlegg, parkering og boder/uthus innenfor angjeldende feltgrenser.
- 2.2 Før oppføring av nybygg kan igangsettes skal det foreligge en bebyggelsesplan for angjeldende felt, samt for tilhørende fellesareal, godkjent av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker. Krav om bebyggelsesplan gjelder ikke for felt B2.
- 2.3 Bebyggelsesplanen skal fastlegge:
 - avkjørsel
 - tomtedeling
 - byggegrense mot offentlig veg
 - bygningenes plassering, etasjeantall, høyder, takform, takvinkel og møneretning.
 - terrengbearbeidelse
 - interne kjøre- og gangveger
 - felles parkeringsplasser og garasjeplassering
 - felles lekeplasser, uteoppholdsareal og grøntareal
 - tomteutnyttelse
 - evt. beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- 2.4 Med bebyggelsesplan skal det følge en utomhusplan som viser opparbeidelse, arealbruk, høyder og beplantning.
- 2.5 Med bebyggelsesplan skal det følge dokumentasjon på landskapsvirkningene av foreslåtte tiltak.
- 2.6 Med bebyggelsesplan skal følge en overordnet opparbeidelsesplan hvor sentrale fellesareal, friområder og overordnet beplantning inngår.
- 2.7 Parkeringsplasser, garasjer, felles lekeplasser, uteoppholdsareal og grøntareal skal opparbeides i samsvar med Trondheim kommunes vedtekter.
- 2.8 Med byggemeldinger i felt B1, B2 og B3 må det følge en ingeniørgeologisk plan

for sikring av fjellstuppen.

- 2.9 Ubebygde deler av feltene skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.
- 2.10 Arealene kan ikke nyttes til lagring, til formål som er i strid med arealenes bruk eller innrettes på en slik måte at allminnelig bruk blir hindret.
- 2.11 Felt B1
Maks høyde skal være kote 175, dog skal bygning ikke på noe sted rage over skråningstoppen. Utforming og dimensjon skal tilpasses terrengform og -retning og bygget skal tilpasses bebyggelse i B2.
- 2.12 Felt B2
Avkjørsel, bygningenes plassering, terrengbearbeidelse, interne kjøre - og gangveger, felles parkeringsplasser, felles lekeplasser, uteoppholdsareal og grøntareal fremgår av reguleringsplankartet og vedlagte illustrasjonsplan.
Takkvinkel skal være mellom 0 og 12 grader.
Boligantall skal ligge mellom 100 og 130.
Bruksareal skal ikke overstige BRA = 16.000 m².
Maks byggehøyde fremgår av planen, dog kan heishus, tekniske innretninger o.l. stikke noe høyere, men bygningene skal ikke på noe sted rage over skråningstoppen.
Boligetasjeantallet skal ikke overstige 12. I tillegg kan tillates 1 garasjeetasje over bakken. Byggehøyden skal varieres og avtrappes både i lengde- og dybderetning, slik at det oppnås en oppmykning av store bygningsvolum. Fasadene skal gis et tiltalende og solid uttrykk.
- 2.13 Felt B3.
Maks høyde skal være kote 180, dog skal bygning ikke på noe sted rage over skråningstoppen. Utforming og dimensjon skal tilpasses terrengform og -retning og bygget skal tilpasses bebyggelse i B2.
- 2.14 Felt B4
Boligantallet skal ligge mellom 25 og 35.
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 5.000m².
- 2.15 Felt B5
Boligantallet skal ligge mellom 25 og 47.
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 6.000 m².
- 2.16 Felt B6
Boligantallet skal ligge mellom 50 og 94.
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 12.000 m².
- 2.17 Felt B7
Boligantallet skal ligge mellom 40 og 60.
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 8.000 m².
- 2.18 Felt B8

Boligantallet skal ligge mellom 12 og 20.
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 2.600 m².

2.19 Felt B9

Boligantallet skal ligge mellom 8 og 16.
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 2.000 m².

2.20 Felt B10

Boligantallet kan økes. Bruksareal skal ikke overstige BRA= 1.600 m².

2.21 Felt B11

Påbygg og tilbygg kan godkjennes.

OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL.

2.22 I området skal det anlegges barnehage med tilhørende anlegg.
Utnytting skal tilsvare 4 avdelinger.

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.0 Trafikkområdene skal anlegges med inndeling i kjøreareal/ rabatt/ gangveg/
fortau som vist på plankartet.

3.1 Trafikkområdene skal ha en standard godkjent for offentlig overtakelse av
vedlikehold og drift.

3.2 Terrenginngrep skal gjøres skånsomt og behandles tiltalende.

3.3 Offentlige veger skal slutføres samtidig med de felt de skal betjene.

3.4 Ved avkjørsler og kryss skal det anlegges frisiktsoner i henhold til vegnormalene.

3.5 Rabatter skal gis en tiltalende behandling og beplantes.

§ 4 FRIOMRÅDER

4.1 I område må ikke oppføres bygninger som er til hinder for området bruk.

4.2 S1

Området skal nyttes til turveg, skiløype.

4.3 S2

Området skal nyttes til ballplass.

4.4 S3

Området skal nyttes til turvegutvidelse.

§ 5 FELLESOMRÅDER

-
- 5.0 Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene de er felles for.
 - 5.1 Fellesavkjørsler vist i denne planen skal være åpne og tilgjengelig for nødtrafikk som syketransport, politi og brannbil.
 - 5.2 F1 skal inngå som del av tidligere regulert fellesavkjørsel i R230a, reguleringsplan for området mellom Loholt alle, Steinanvegen og Bergheimsvegen, stadfestet 05.06.80. F1 skal opparbeides samtidig med O2.
 - 5.3 Fellesareal F2 er felles for alle eiendommer i boligfelt B10.
 - 5.4 Fellesareal F3 er felles for felt B11 og felt A1. Her skal opparbeides parkeringsplasser hvorav felt B11 kan nytte 1 plass. F3 må ferdigstilles samtidig med O1.
 - 5.5 Fellesareal F4 skal være felles for alle boligene innenfor feltet. F4 skal opparbeides samtidig med feltene B6 og B7.
 - 5.6 F6 skal nyttes til aktivitetsområde og er felles for alle boligene i planområdet



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bergheimsvegen 30
7049 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott**Telefon:** 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre