



aktiv.

Øvre Bergsvingen 9, 7052 TRONDHEIM

**Lys og romslig 4-roms nyrenovert i
2021 | Bad & kjøkken TG1 | Solrik
balkong | Felles hage | Lav
felleskost | Parkering.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Omkostn.: Kr 116 100,-
Total ink omk.: Kr 4 706 100,-
Felleskostn.: Kr 1 304,- pr.mnd
Selger: Carl Jonathan Seeman
Anna Maria Johanna

Lundin

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 68/73 kvm
Tomtstr.: 957.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 138
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1710250298

Velkommen til Øvre Bergsvingen 9!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Øvre Bergsvingen 9 - En renoverert leilighet som holder følgelig en meget høy og lekker standard. Alle vinduene er også byttet. Boligen ligger tilbaketrukket på Berg, i en meget rolig og stille gate med lite gjennomgangstrafikk.

Verdt å merke seg:

- Godt vedlikeholdt sameie.
- Tilstandsgrad 0/1 på alle punkter.
- God offentlig kommunikasjon like ved.
- Parkering på gårdsplassen med el-bil lader.
- Vestvendt veranda på 6 kvm, med fantastiske solforhold, sommerstid.
- Sirkus Shopping, Leangen idrettsanlegg og Ikea ligger kun ca 10 min kjøretur unna.
- Åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.
- Hele leiligheten er totaloppusset i 2021 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	43
Energiattest	60
Vedtekter	61
Regnskap	68
Byggetegninger	73
Midlertidig innflyttingstillatelse	74
Ferdigattest - Etablering av ny boenhet på loft, rehab, bruksendring og fasadeendring	78
Seksjoneringstegninger	81
Reguleringskart	88
Reguleringsbestemmelser	92
Planoversikt	93
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 68 m² - Entré, bad/vaskerom, tre soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² - Veranda.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

957.5 m²

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket i et rolig og etablert villabebygd boligområde. Nabolaget er bebodd av eierne og området blir karakterisert som en skjermet "lomme" godt skjermet fra støy og bråk, samtidig som man nyter godt av den korte avstanden til byens fasiliteter. Det er kort avstand til flere barnehager og skoler, den en nærmeste barnehagen ligger 100 meter unna.

Festningsparken ligger ca. 10 minutters gange fra leiligheten og er kanskje byens flotteste friområde.

Koselige Bakklandet med sine gamle ærverdige bygninger ligger ca. 20 minutters

gange fra boligen. Her finner du små fine restauranter, kaféer og butikker, blant annet Norges beste kaffebar i 2014 og selveste Skydsstasjonen kåret til "årets kafe" av National Geographic i 2012.

Valentinlyssenteret med vinmonopol og Bunnpris Gourmet med ferskvaredisk ligger en kort kjøretur unna.

Det er hyppige buss og metrobussavganger med holdeplasser i nærheten som tar deg inn- og ut av byen. Her har man tilgang til bl.a. Dragvoll, HiST, NTNU Gløshaugen og St.Olavs. Til fots når man NTNU Gløshaugen og St. Olav på ca. 15 og 20 minutter.

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: Leiligheten ligger i en firemannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade av murpuss. Valmet tak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bunnrør fra bygningen og til kommunal kum byttet i september 2025.

Arbeid utført av Aqua Rørservice AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vi satt opp en elbillader i 2022.

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?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Kjellerleilighet har hørt noen lyder i vegg/rør. Anticimex har utført kontroll, og det har trolig vært rotte/rotter. Bunnrør fra bygningen og til kommunal kum ble byttet 2025, og de har ikke hørt noe siden det slik vi forstår det.

Innhold

Boligen er blitt totaloppusset i 2021.

- Nytt kjøkken fra Fosslin med eik farge og laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt vifte.
- Nyoppusset bad som har terra grå 60x60 flis på gulv og vegger, svarte dusjdører med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, 80 eik kommode, belysning i speil, fuktstyrt vifte, og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs laminatgulv (minus bad).
- Spotter i taket i entré, kjøkken, bad og stue.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er pusset opp.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Ny varmtvannsbereder på 120 liter.

Velkommen inn til Øvre Bergsvingen 9.

Entré/gang:

Man ønskes velkommen inn i en lys og åpen entré/gang på 6,3 kvm. Her kan man god plass plassere til å oppbevare yttertøy og sko. Fra entréen har man adkomst til stue/kjøkken og badet.

Stue/kjøkken:

Stuen/kjøkkenet er på 25,5 kvm til sammen. God plass til sofaløsning, samt spisebord. Store vindu slipper inn mye naturlig lys, og gjør rommet i sin helhet til et hyggelig oppholdsrom. Belysning med downlights.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen. Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2021. Kjøkkenet er et Fosslin kjøkken og består folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp med ventilator og stekeovn. Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

Bad/vaskerom:

Badet ligger med inngang fra entréen og er på 4,5 kvm. Badet er pusset opp 2021, og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Det inneholder dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin (kran og avløp). Badet har tilstandsgrad 1 ifølge takstmann.

3 soverom:

Boligen inneholder 3 gode soverom. Alle rommene får plass til dobbeltseng og garderobeskap. To av rommene har inngang stuen, og er på 6,8 og 6,4 kvm, mens det

største soverommet har inngang fra entreén, og er på 9,6 kvm. Fra det største soverommet har man tilgang til en praktisk innvendig bod på 1,9 kvm som kan innredes til garderobe. Felles for alle soverommene, er at de vender ut mot et stille og rolig område som gir godt sovemiljø.

Veranda:

Med utgang fra stuen, har man en veranda på 6 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Verandaen ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne. På baksiden av huset finner man en stor felles hage.

Øvrig:

- Fast parkeringsplass på tomten.
- God lagringsplass i bod på 5 kvm.

Standard

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast parkering på gårdsplassen med el-bil lader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0003988090

Diverse**AREAL**

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.

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.

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.

ERVERVSBEGRENSNING

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

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.

Kr 4 590 000

Kommunale avgifter

Kr 12 588

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for september 2025 på kr 1 049 - endringer kan forekomme.

Info eiendomsskatt

Faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 806 173

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 224 693

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

70/492

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 1 304

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Drifts- og serviceavtaler
- Løpende vedlikehold
- Andre driftsutgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 304

Andel fellesformue

Kr 5 278

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Øvre Bergsvingen 9

Organisasjonsnummer

928944638

Om sameiet

Sameiets navn er Øvre Bergsvingen 9 (heretter Sameiet) og omfatter gnr 59 bnr 138 i Trondheim kommune. Sameiet består av 6 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Deltakerne i sameiet er seksjonseierne. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 22 338
- Egenkapital: Kr 37 102
- Disponible midler: Kr 37 102
- Årets endring i disponible midler: Kr 22 338

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse, men styret skal underrettes ved overdragelse av seksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven. Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Det er foreløpig ikke etablert husordensregler for sameiet.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 138, seksjonsnummer 4 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:

5001/59/138/4:

HEFTELSE

28.01.1982 - Dokumentnr: 1402 - Erklæring/avtale

Forbud mot næringsvirksomhet

Overført fra: Knr:5001 Gnr:59 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

14.12.2020 - Dokumentnr: 3480472 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 70/492

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt innflyttingstillatelse på eiendommen den 25.06.1952

Det er utstedt ferdigattest for etablering av ny boenhet på loft, rehabilitering, bruksendring og fasadeendring, datert 15.03.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.03.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Øvre Berg, delingsplan." med planID r0078, datert 18.01.1932.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

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 panterett 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 eiendomsmegler 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 tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 750 (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))

116 100 (Omkostninger totalt)

127 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 706 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 717 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 719 800 (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 116 100

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 dekningssalg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 3 490,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

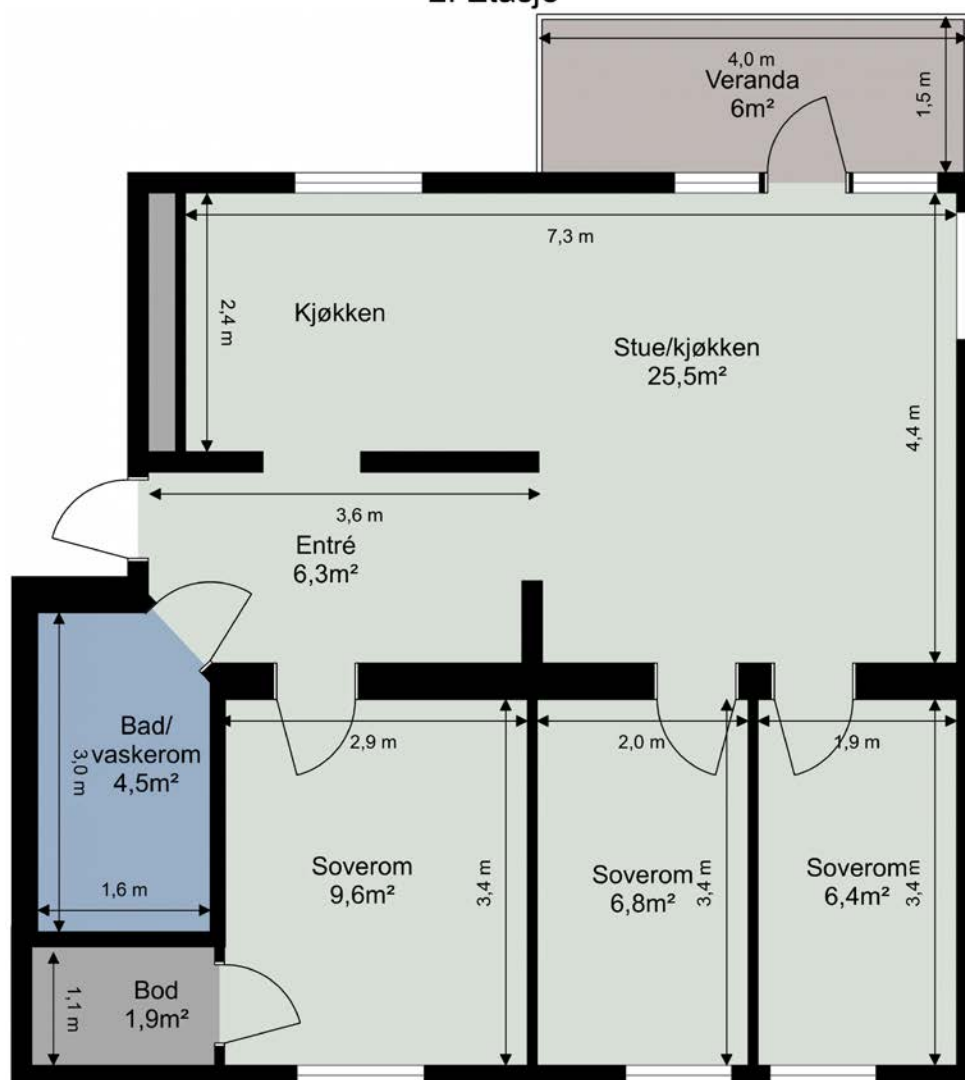
Salgsoppgavedato

24.10.2025



Øvre Bergsvingen 9

2. Etasje



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





























Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Bergsvingen 9 - Nabolaget Blussuvold/Berg - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Østre Berg	6 min	🚶
Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	0.5 km	
Lerkendal stasjon	14 min	🚶
Linje R70	1.3 km	
Hospitalskirka	8 min	🚗
Linje 9	3.1 km	
Trondheim S	9 min	🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	3.2 km	
Trondheim Værnes	29 min	🚗

Skoler

Berg skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
271 elever, 18 klasser	0.5 km	
Eberg skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
394 elever, 21 klasser	1 km	
Singsaker skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
307 elever, 18 klasser	1.2 km	
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
549 elever, 27 klasser	0.5 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
539 elever, 38 klasser	1.8 km	
Strinda videregående skole	5 min	🚶
1150 elever, 17 klasser	0.5 km	
Trondheim Katedralskole	6 min	🚗
600 elever, 21 klasser	2.8 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

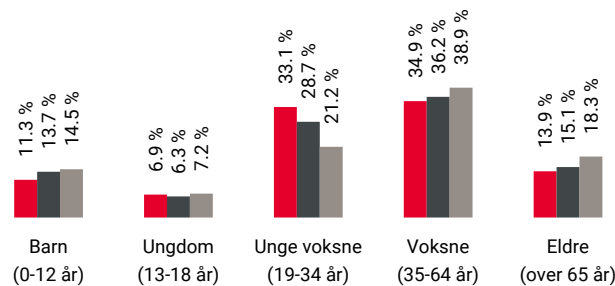
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Blussuvold/Berg	1 020	535
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Berg barnehage (0-5 år)	2 min	🚶
36 barn	0.2 km	
Lidarende barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
44 barn	0.6 km	
Frydenberg barnehage (2-5 år)	9 min	🚶
29 barn	0.7 km	

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Tyholt	5 min	🚶
Bunnpris Moholt	10 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	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
-  3. Sykkel

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

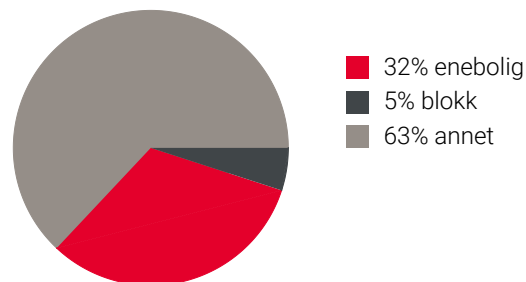
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

Sport

- | | | |
|--|--------|---|
|  Strinda videregående | 5 min |  |
| Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... | 0.4 km | |
|  Blussuvoll skole | 5 min |  |
| Aktivitetshall | 0.5 km | |
|  Fresh Fitness Valentinlyst | 15 min |  |
|  TrenHer Moholt | 16 min |  |

Boligmasse



«Sentralt og fint.»

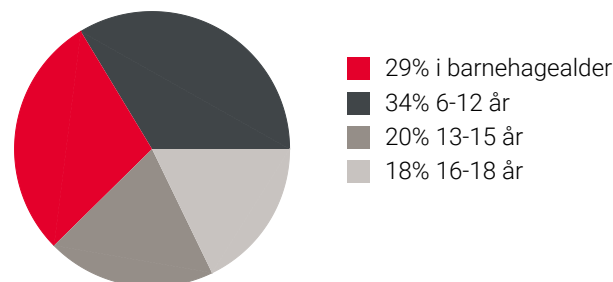
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------|---|
|  Valentinlyst Senter | 15 min |  |
|  Apotek 1 Nardo | 15 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

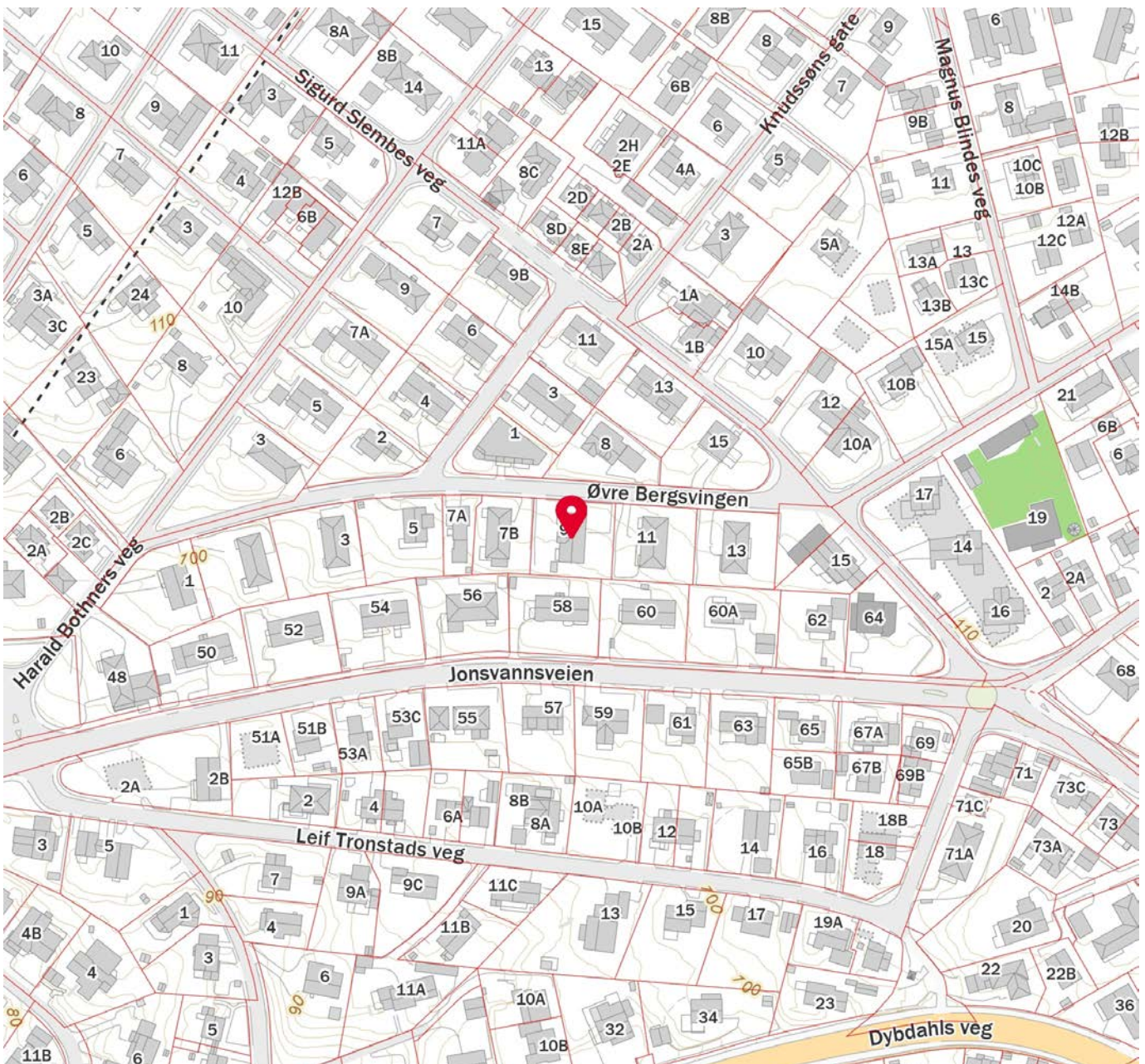
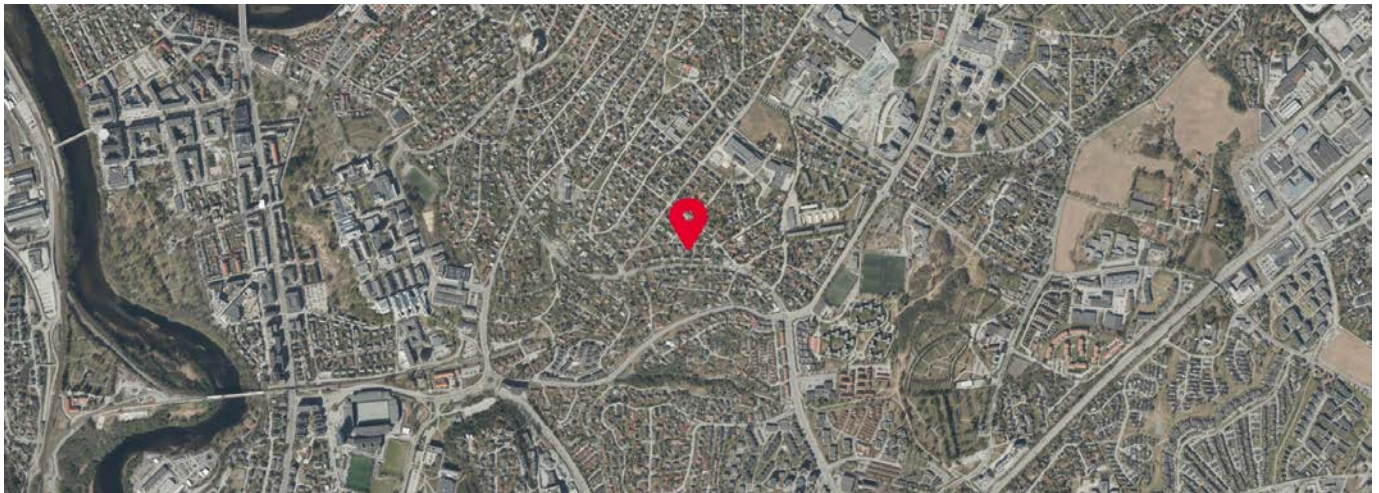


0% 48%

- Blussuvold/Berg
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250298	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Maria Johanna Lundin	Carl Jonathan Seeman
Gateadresse	
Øvre Bergsvingen 9	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7052
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250298

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

Nei

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

Bunnrør fra bygningen og til kommunal kum byttet i september 2025.

Arbeid utført av

Aqua 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

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi satt opp en elbillader i 2022

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

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

Beskrivelse

Kjellerleilighet har hørt noen lyder i vegg/rør. Anticimex har utført kontroll, og det har trolig vært rotte/rotter. Bunnrør fra bygningen og til kommunal kom ble byttet 2025, og de har ikke hørt noe siden det slik vi forstår det.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250298

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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.

Document reference: 1710250298

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanna Lundin	e7a3162203206c25ffe8d3 a249cfb75ab9f08fdd	22.10.2025 11:54:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonathan Seeman	3303a825f71cdfc8243355 d0e4558906ace822b8	22.10.2025 11:53:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250298

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



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Bergsvingen 9

7052 TRONDHEIM

5001/59/138/4/0/0

Rapportdato

22.10.2025

TG 0		1
TG 1		6
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

ØVRE BERGSVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0

Befaring utført den 20.10.2025 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 verditaksering.

Medlem av
NITO





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/revirenten 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.

ØVRE BERGSGVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0



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 bygningsakkyndige 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.

ØVRE BERGSVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (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.

ØVRE BERGSVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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



Om boligen

Adresse: Øvre Bergsvingen 9 , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/59/138/4/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957/2021

Tomt: 957.50 m²

Hjemmelshaver(e): Anna Maria Johanna Lundin, Carl Jonathan Seeman

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en firemannsbolig med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade av murpuss. Valmet tak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. 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 befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leiligheten ble totalrenovert i 2021.

Øvrig informasjon om oppdraget

ØVRE BERGSVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
Primærrom 66 m ²	Sekundærrom 2 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 68 m ²	BTA 73 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	

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.

2.etasje			
BRA-i 68 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 6 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 5 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 -

ØVRE BERGSGVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0

Sum areal			
BRA-i 68 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 6 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
73 m²

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

ØVRE BERGSVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0

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?

22.10.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for etablering av ny boenhet, rehabilitering, bruksendring og fasadeendring datert 15.02.2022 i kommunens saksdokumenter.

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:

Alle vinduer og dører ble skiftet ut ifm renoveringen i 2021.

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 malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble totalrenovert i 2021.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

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:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

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.

ØVRE BERGSGVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0

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

Nei

Kommentar:

Vegger på badside av dusjsone er ikke tilgjengelig for hulltaking. Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

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:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

ØVRE BERGSGVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0

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 rørøpplegg. 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 over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte skrog og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Plaketopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. 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 ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon 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 2021.

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 120 liter, produsert i 2021 er installert i høyskap på badet.

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 i boden. Det er ført drensør fra skapet inn til badet 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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

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

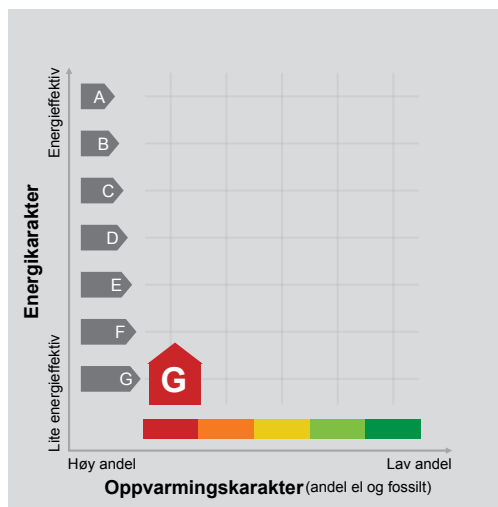


ØVRE BERGSGVINGEN 9 - 5001/59/138/4/0/0

ENERGIATTEST



Adresse	Øvre Bergsvingen 9
Postnummer	7052
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182250260
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-183002
Dato	22.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØVRE BERGSVINGEN 9

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 16.10.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er Øvre Bergsvingen 9 (heretter Sameiet) og omfatter gnr 59 bnr 138 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 6 seksjoner og har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

§ 2 – Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har fullstendig rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Dersom kommunen med hjemmel i TEK 17 § 8-8 har krevd parkering tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne gjelder følgende:

Styret skal administrere en bytteordning som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til en tilrettelagt plass.

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som eier en slik plass, og ikke har behov for denne, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne. Tilsvarende gjelder for person i seksjonseierens husstand med nedsatt funksjonsevne.

Det forutsettes at den som blir funksjonshemmet disponerer parkeringsplass i eierseksjonssameiet og at denne plassen stilles til disposisjon til den som gjennom denne bytteretten må gi fra seg sin plass.

Bytteforholdet kan vare så lenge det er behov for tilrettelagt plass for funksjonshemmede.

Bruken av parkeringsplasser på eiendommen fordeles slik at hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass;

Plass nr. 2 disponeres av snr. 2 (første etg. til venstre + kjeller) der det har vært godkjent av styret å flytte denne nærmere trapp slik at seksjonen fikk mulighet til elbillading.

Plass nr. 3 disponeres av snr. 3 (første etg. til høyre) har fått tillatelse til å sette opp elbillader.

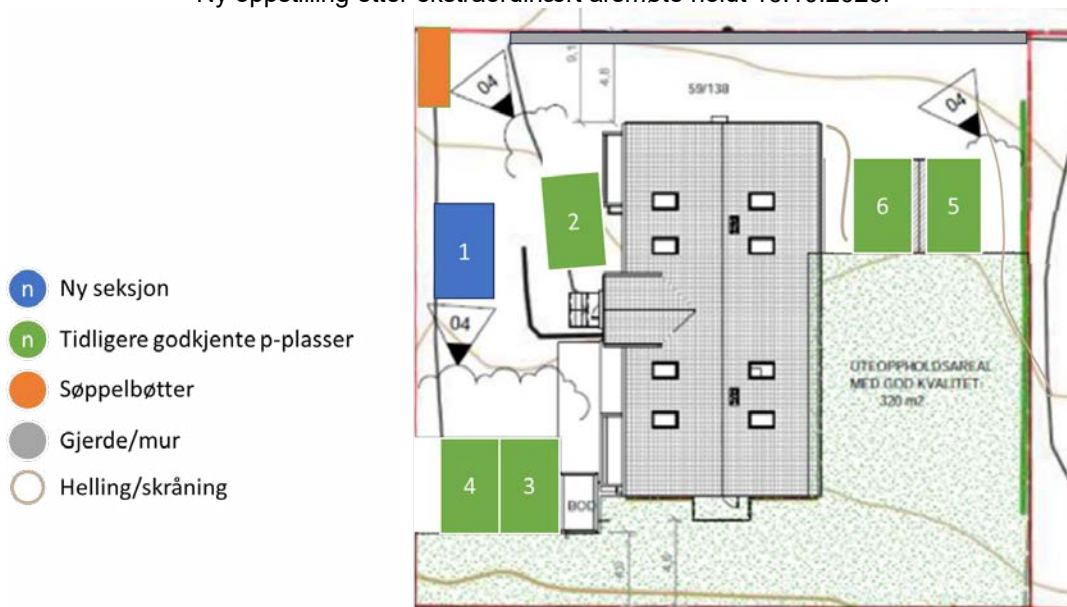
Plass nr. 4 disponeres av snr. 4 (andre etg. til venstre) har fått tillatelse til å sette opp elbillader.

Plass nr. 5 disponeres av snr. 5 (andre etg. til høyre)

Plass nr. 6 disponeres av snr. 6 (tredje etg.) har fått tillatelse til å sette opp elbillader langs vegg.

Siste seksjon har blitt solgt med parkeringsplass der det er mulig på fremsiden av bygget. Dette blir nå kalt plass nr 1. Megler har fått beskjed ved salg av siste seksjon (snr. 1) at forrige vedtekt av parkeringer ikke er gjeldende, og at dette blir vedtatt i møtet 16.10.2023.

Ny oppstilling etter ekstraordinært årsmøte holdt 16.10.2023:



Det er et krav at de med parkeringsplass 1 og 2 tar nødvendige hensyn slik at de andre seksjonene har tilstrekkelig med mulighet til trygg svingradius og utkjøring, og ved vinterstid.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på

fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar

B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

C apparater, for eksempel brannslukningsapparat

D skap, benker, innvendige dører med karmar

E listverk, skillevegger, tapet

F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

G vegg, gulv- og himlingsplater

H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskiftning av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseierne er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

Som følge av at seksjon nr 1 har separat inngang og ekstern bod så fritas med dette snr. 1 fra vedlikeholdsplikt, kostnader etc. som gjelder felles gangarealer i kjeller og selve trapperommet som tjener seksjonene 2 til 6.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemminger. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører - Revisor

Forretningsførselen ivaretas av styret.

Styret ansetter, sier opp eller avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning

B Årsregnskap

C Valg av 3 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og to velges for ett år.

D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.

E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om:

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående

B ens eget eller nærståendes ansvar overfor sameiet

C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser

D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av leder og 2 andre medlemmer, (samt varamedlemmer)

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i

årsmøtet.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap eierseksjonssameiet og har signatur. Styret kan gi prokura.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen av eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Vedlagt følger signering av den nye vedtekten:

Godkjennebe av fellesenighet om ny
parkeringsoppstilling, 16.10.2023 for
Øvre Bergsvingen 9:

Julianne Lichstein
styreleder

Leif J. Thøstøl

Stavne Nesse
styremedlem

Martin Mørén

Maja E. Ljødell
styremedlem

Knut Arne J. Ljødell

Jonny Samuelsen
varamedlem

Sameiet ðvre Bergsvingen 9 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		109 992	109 992	109 995	109 995
Sum driftsinntekter		109 992	109 992	109 995	109 995
Driftskostnader					
Forretningsfjrrerhonorar		-31 686	-30 406	-30 100	-30 100
Drifts- og serviceavtaler	1	-6 005	-5 938	0	0
Ljpende vedlikehold	2	-10 000	-78 433	0	0
Forsikring		-23 068	-21 825	-19 000	-19 000
Energi, felles		-4 006	-5 316	0	0
Andre driftsutgifter	3	-13 725	-3 217	-2 600	-2 600
Sum driftskostnader		-88 490	-145 134	-51 700	-51 700
DRIFTSRESULTAT		21 502	-35 142	58 295	58 295
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		836	1 942	0	0
Netto finansposter		836	1 942	0	0
Resultat frjr skattekostnad		22 338	-33 200	58 295	58 295
OrdinNj rt resultat etter skatt		22 338	-33 200	58 295	58 295
i RSRESULTAT	4, 7	22 338	-33 200	58 295	58 295
Disponering av totalresultat:		22 338	-33 200	58 295	58 295
Overfjrt til annen egenkapital		22 338	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-33 200	0	0

Sameiet ðvre Bergsvingen 9 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLÞPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	5	7 084	5 767
Mellomregning Klare Finans	5	1 807	0
Opptjente renter	5	836	1 942
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	36 888	19 224
Sum omlÞpsmidler		46 615	26 933
SUM EIENDELER		46 615	26 933

Sameiet ðvre Bergsvingen 9 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	37 102	14 764
Sum egenkapital		37 102	14 764
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 283	11 705
Forskudd kunder		1 807	0
P ³ løypte kostnader		423	465
Sum kortsiktig gjeld		9 513	12 169
Sum gjeld		9 513	12 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 615	26 933

Sted: _____, dato: _____

Martin Mjølén Gran
Leder

Lars Martin Mehl Thuestad
Styremedlem

Carl Jonathan Seeman
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Þessi regnskap er satt upp í samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for smá foretak.

Regnskapet er satt upp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftef herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsfyring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. ðvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner í 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	6 005	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	5 938
Sum drifts- og serviceavtaler	6 005	5 938

Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	10 000	1 500
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	4 375
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	72 438
Reparasjon og vedlikehold annet	0	120
Sum vedlikehold	10 000	78 433

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	1 414	0
Verktjy, driftsmateriell, inventar	11 163	2 427
Bankgebyrer	568	578
Andre gebyrer	581	213
Sum andre driftsutgifter	13 725	3 217

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	14 764	47 964
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	22 338	-33 200
i rets endring i disponible midler	22 338	-33 200
Disponible midler i periodens slutt	37 102	14 764
Disponible og ðremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	37 102	14 764

Note 5 - UTESTI ENDE FORDRINGER

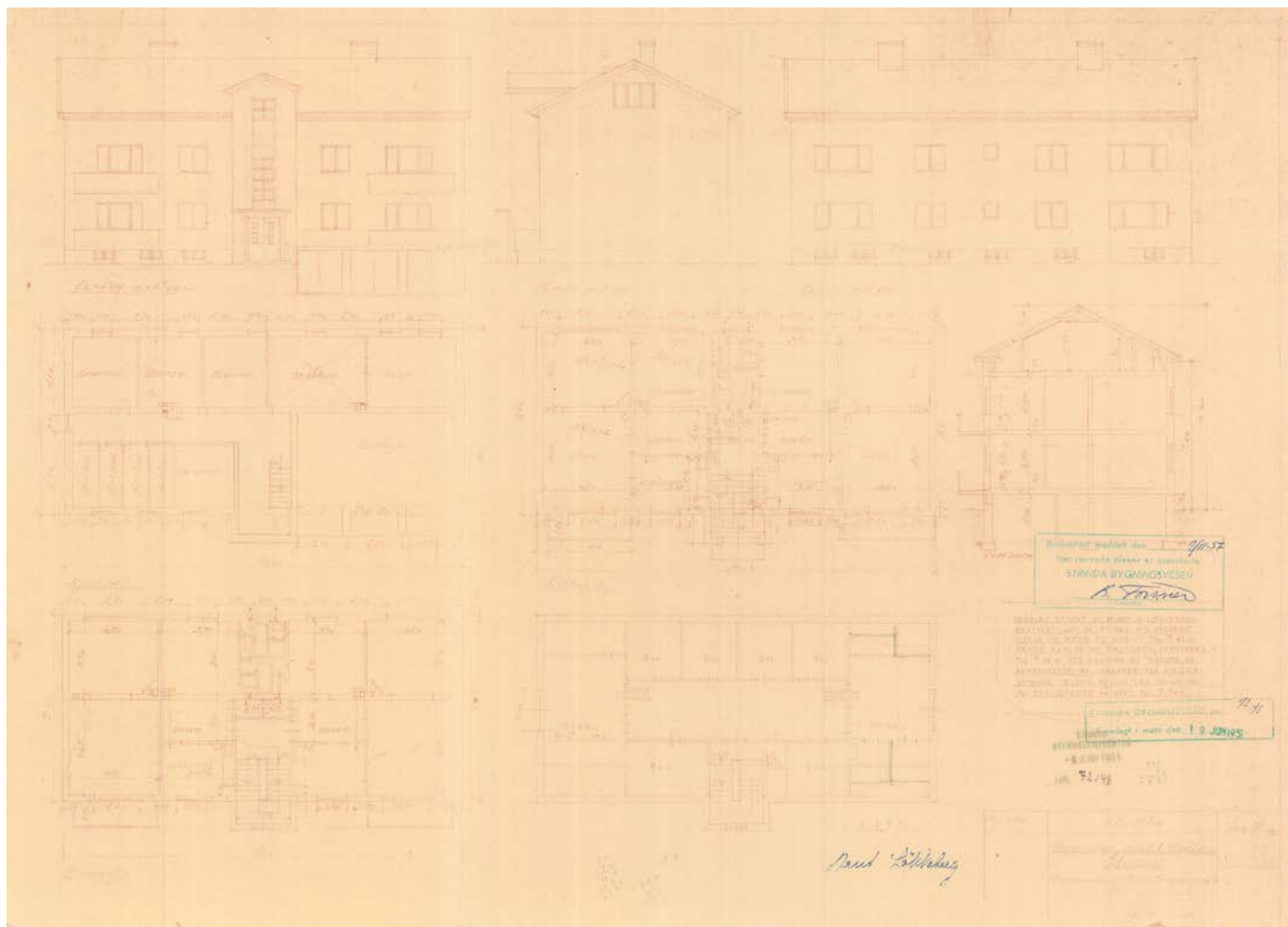
Utesti ende fordringer er gjennomgitt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 6 - BANKINNSKUDD OG ðREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	36 888	19 224
Sum bankinnskudd	36 888	19 224

Note 7 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	14 764	47 964
Annen egenkapital 01.01	14 764	47 964
i rets resultat	22 338	-33 200
Annen egenkapital 31.12	37 102	14 764
SUM EGENKAPITAL 31.12	37 102	14 764



Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 2840

Byggjnr. 72/48

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

..... *Jose. Bergsvingen 9* nemlig *2 etgj. 4-mannsbolig*
hvilket eieren herr. *Arnt Røkkeberg* har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den *16/6-52*

Strinda Helseråd jnr. 164/52.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

I orden.

Strinda Helseråd den *25/6 - 1952*

B. Fossmo
bygningssjef
Hilf Lyng



NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Sigrid Daae Alstad

Saksnummer
BYGG-20/87359
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Heidi Linge

Dato
02.01.2024

Øvre Bergsvingen 9, ferdigattest for etablering av ny boenhet i sokkeletasjen samt en utebod

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 59/138/0/0
Bygningsnummer: 182250260
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 05.12.2023.

Alle søknadsppliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87359-15.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet 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.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

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.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Klæbuvegen 127 B
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Monica Aas Farbu

Saksnummer
BYGG-20/87359
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
15.03.2022

Øvre Bergsvingen 9, ferdigattest for etablering av ny boenhet på loft, rehabilitering, bruksendring og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 59/138/0/0
Bygningsnummer: 182250260
Ansvarlig søker: NORCONSULT AS
Tiltakshaver: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: ØVRE BERGSVINGEN 9 AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret			

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.02.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/87359-8 datert 25.06.2020.

Vi presiserer at ferdigattesten kun gjelder for de deler av tiltaket som det i vedtak BYGG-20/87359-23 datert 04.08.2021 er gitt midlertidig brukstillatelse for.

Byggesakskontoret registrerer at det er en pågående klagesak på eiendommen og kan ikke utelukke at utfallet av denne klagesaken i fremtiden kan få konsekvenser for vedtaket om ferdigattest.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet 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.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Melding til tinglysing



Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Retur: Trondheim kommune
 Kart- og oppmålingskontoret
 TK- og nr: 325000
 Org.nr: 942 110 464

Løpenummer for forretning: 613221423
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 989091646
 Navn: KART- OG OPPMALINGSKONTORET
 Adresse: Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 923738258
 Navn: TIVRE BERGSVINGEN 9 AS
 Bruksenhet: c/o Schløsser-Møller, Postboks 5310 Nardosletta, 7430 TRONDHEIM
 Adresse:

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 5001
 Gnr: 59
 Bnr: 138

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Fomålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	59	138	0	1	60 / 492	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	59	138	0	2	125 / 492	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	59	138	0	3	70 / 492	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	59	138	0	4	70 / 492	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	59	138	0	5	70 / 492	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	59	138	0	6	97 / 492	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 3480472 Tinglyst: 14.12.2020
 STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontoret
 17/11-23



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øvre Bergsvingen 9 AS	923738258	erik@s-m.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
c/o Schløsser-Møller, PB 5310 Nardosletta	7430	Trondheim	48100808

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	59	138	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923738258	Øvre Bergsvingen 9 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon næring			Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60	B	13				25				37			
2	B	125	B	14				26				38			
3	B	70	B	15				27				39			
4	B	70	B	16				28				40			
5	B	70	B	17				29				41			
6	B	97	B	18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 492				Nevner = 492											

Dato	Innsenderens underskrift
14/11-20	

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
14/11-20

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato 19/11-20	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Erik Schløsser-Møller iht. firmaattest
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

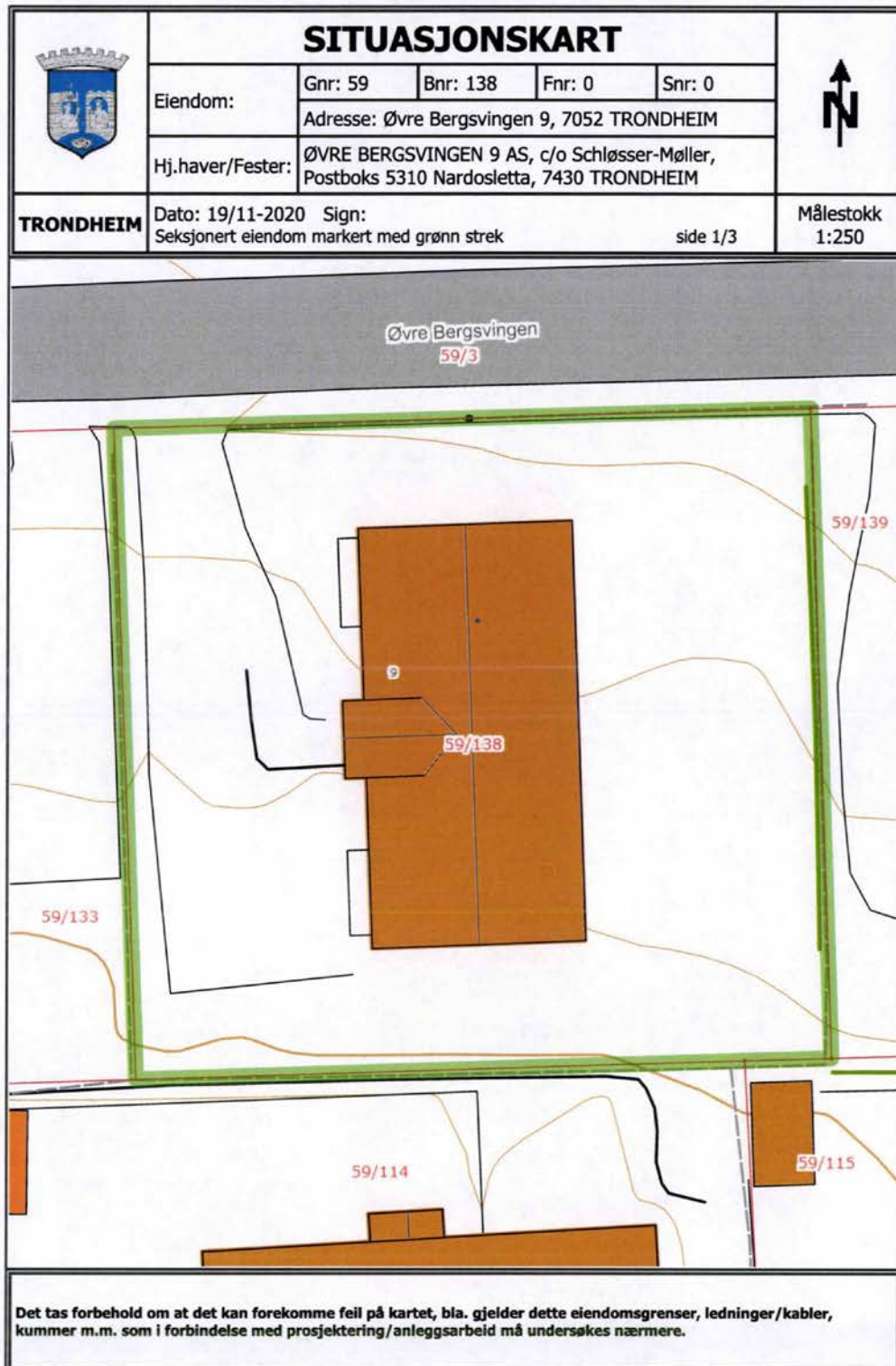
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 138	Festenr.
Dato 19/11-20	Underskrift <i>Trond Lindset</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Reit utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
19/11-20





Bygningsnr 182250260

Øvre Bergsvingen 9

2. etasje



loft



T = tilleggsareal bygg

Eierseksjonering

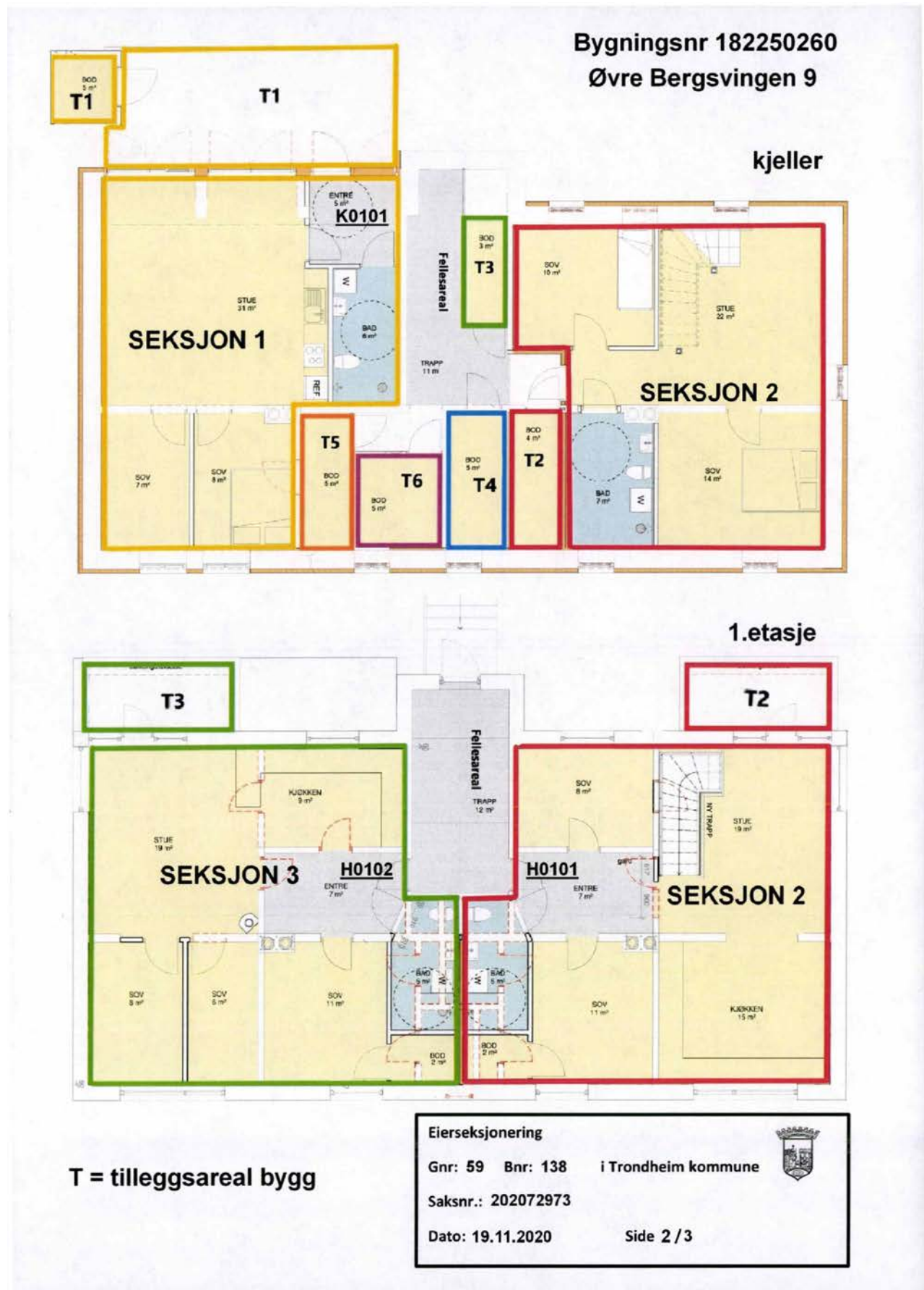
Gnr: 59 Bnr: 138 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202072973

Dato: 19.11.2020

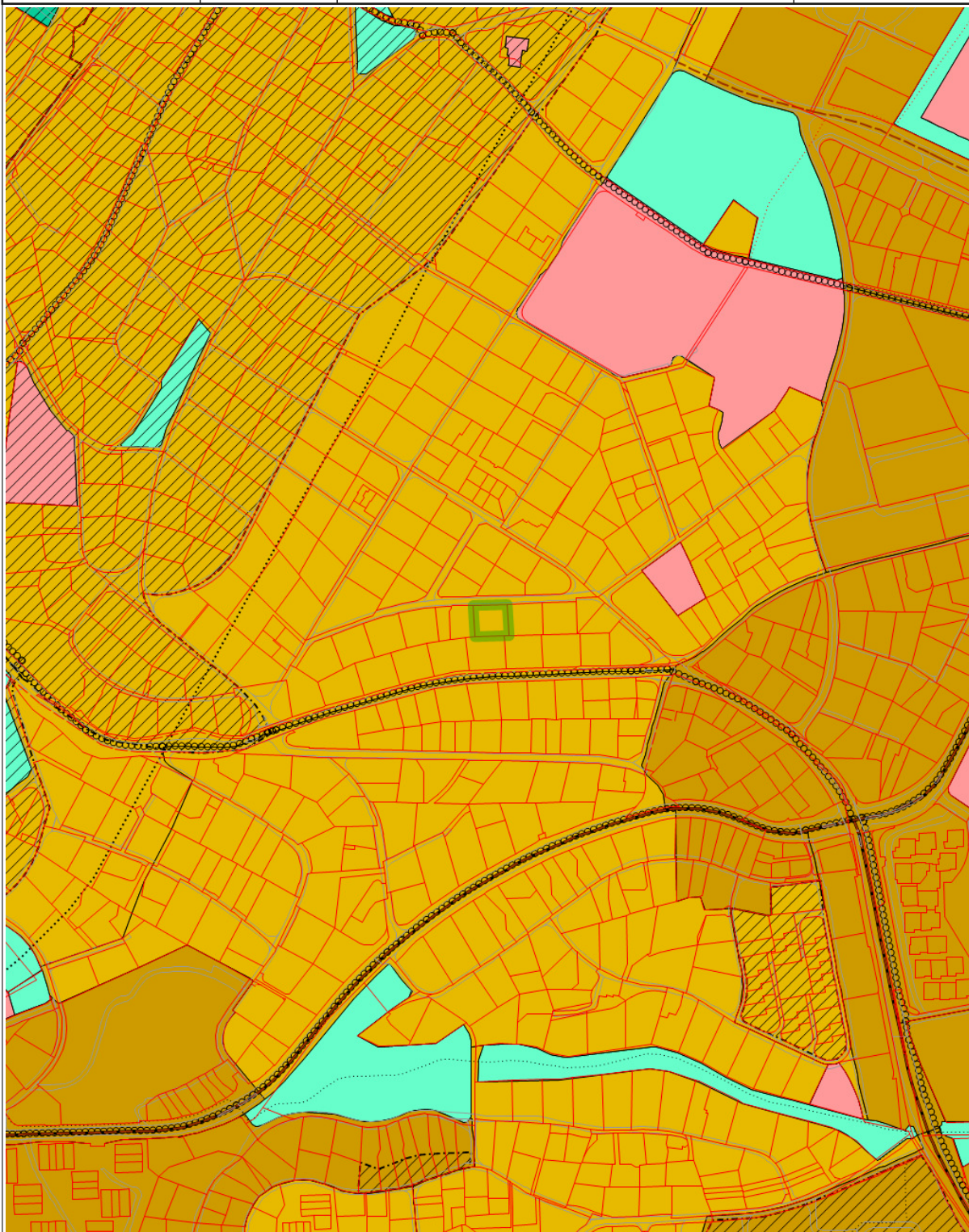
Side 3/3

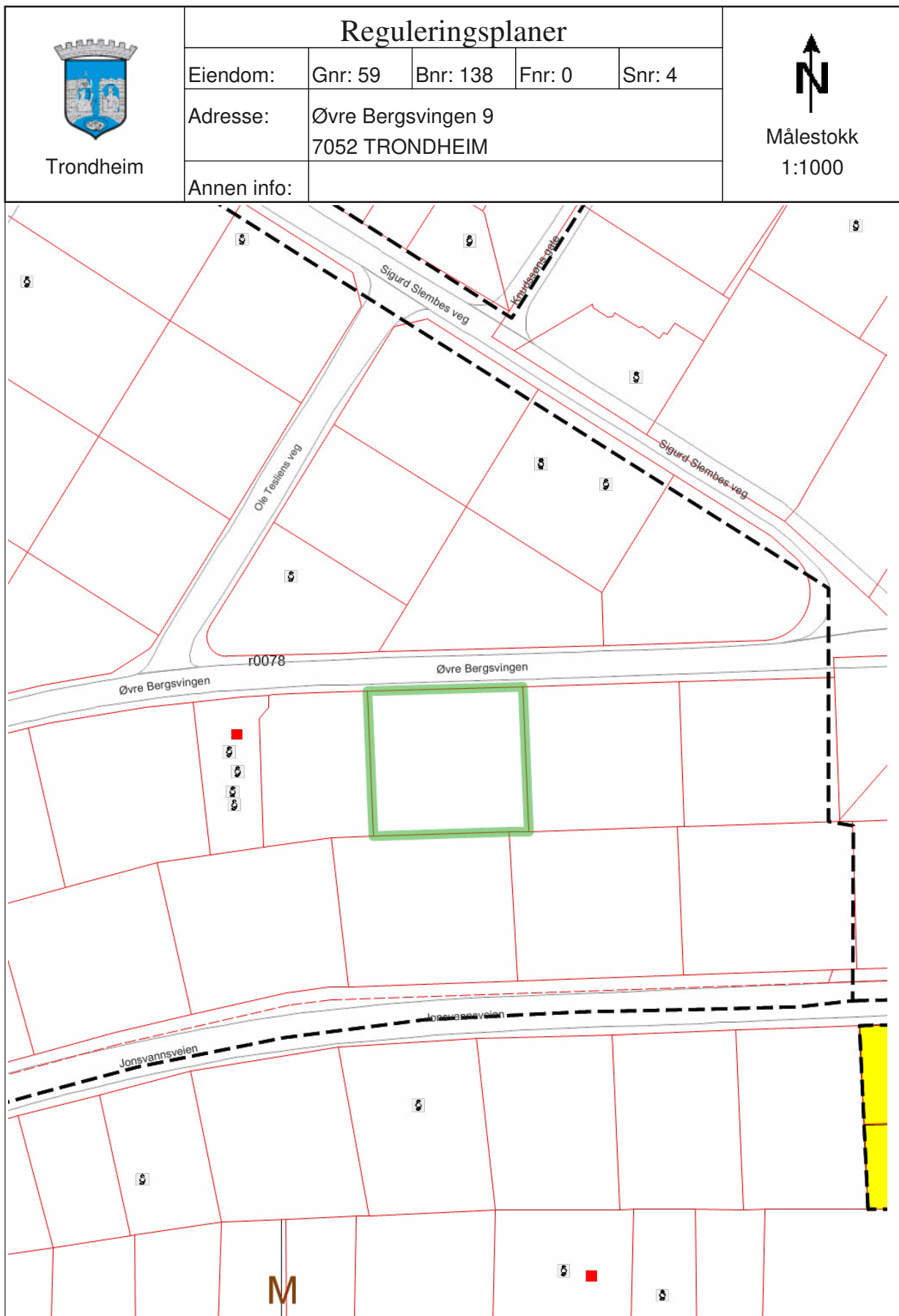






 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 138	Fnr: 0		Snr: 4
	Adresse:	Øvre Bergsvingen 9 7052 TRONDHEIM				
	Annen info:					







R78

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 18.01.32.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
ØVRE BERG, DELINGSPLAN**

Skrivelse fra Arbeidsdepartementet av 18. januar 1932.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfestes den av Strinda herredsstyre i møte den 10. september 1931 vedtatte reguleringsplan for Øvre Berg i Strinda herred, Sør-Trøndelag fylke.

Enn videre approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av herredsstyret i møte den 29. desember 1931 vedtatte vedtekt i tilknytning til nevnte plan.

Vedtekten lyder således:

"Utparselleringen må foregå etter den på planen angitte tomteinndeling. Husene legges i et sådant forhold til de regulerte veier og nabogrense som bebyggelsesplanen viser. Herfra kan dog bygningsrådet tilstede undtagelser."

000





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 kostnadsgodtgjørelse, 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Bergsvingen 9
7052 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 viderefremidlet 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