



aktiv.

Ole Aasveds veg 2, 7049 TRONDHEIM

**Flott toppleilighet med utleiedel  
| 8500 i månedlig leieinntekt |  
Ingen dokumentavgift | Nydelig  
fjordutsikt | P-plass**



Daglig leder | Eiendomsmegler

## Marius Kvalvik

**Mobil** 463 00 046

**E-post** marius.kvalvik@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 2 680 000,-
<b>Fellesgjeld:</b>	Kr 292 308,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 9 796,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 2 982 104,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 9 405,- pr mnd.
<b>Selger:</b>	Kristin Ertsaas
<b>Salgsobjekt:</b>	Andelsleilighet
<b>Eierform:</b>	Andel
<b>Byggeår:</b>	2003
<b>BRA-i/BRA Total</b>	60/65 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	5748.9 kvm
<b>Soverom:</b>	1
<b>Antall rom:</b>	3
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 52, bnr. 170
<b>Andelsnr.:</b>	106
<b>Oppdragsnr.:</b>	1710260140

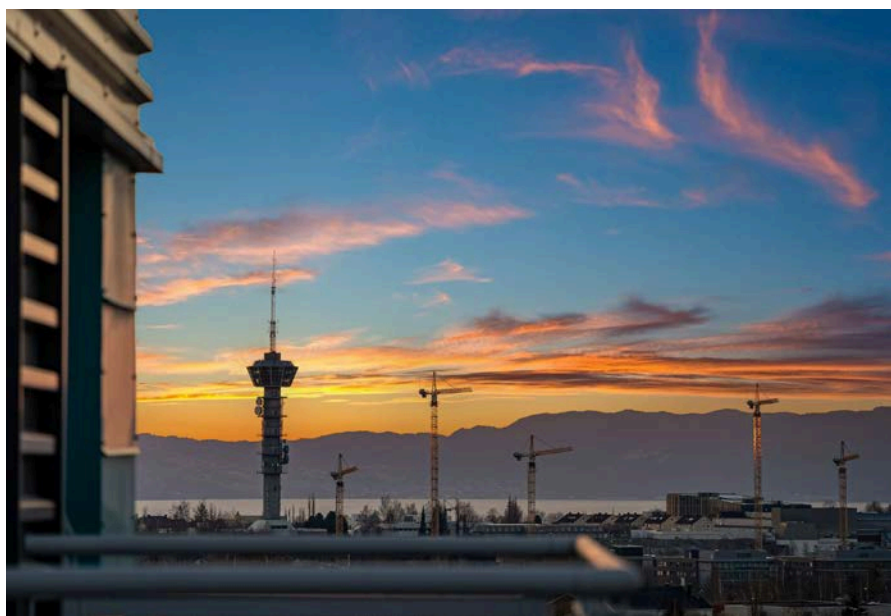
# Velkommen til Ole Aasveds veg 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ole Aasveds veg 2 - en pen og moderne 2-roms leilighet med god planløsning og en utleidel med egen inngang som er utleid for kr. 8 500,- pr. mnd. Den praktiske beliggenheten gir deg kort vei til dagligvarebutikker, treningssenter og kollektivtransport, slik at hverdagen blir enkel og effektiv. NTNU og andre servicetilbud er lett tilgjengelige.

Verdt å merke seg:

- Toppleilighet
- Parkeringsplass
- Ingen dokumentavgift
- Borettslag med solid økonomi
- Utleiedel som er utleid for kr 8 500 per måned
- Kort vei til kollektiv, og kun 15 min til sentrum med bil
- Nær dagligvare, treningssenter og studiesteder som NTNU
- Kommunale avgifter, kabel-TV, internett m.m. inkl. i fellesutgiftene

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	39
Egenerklæring .....	42
Tilstandsrapport .....	48
Plantegning .....	66
Energiattest .....	67
Vedtekter .....	68
Husordensregler .....	76
Regnskap .....	79
Byggetegninger .....	88
Ferdigattest .....	93
Husleiekontrakt .....	96
Reguleringskart .....	101
Reguleringsbestemmelser .....	104
Planoversikt .....	110
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 5 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm - Kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré, bad, soverom, kjøkken og kjøkken // Hybel - bad og kjøkken/stue.

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

5 kvm - Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovedleilighet er på 40 m<sup>2</sup> og tilhørende hybelleilighet er på 20 m<sup>2</sup>.

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5748,9 kvm

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et fredelig og etablert boligområde på Bergheim, like ovenfor Moholt. Her kan du nyte en tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som du har enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Området er godt tilrettelagt for både familier, studenter og pendlere, med nærhet til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

### NÆROMRÅDET OG SERVICETILBUD

Moholt ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner du flere dagligvarebutikker, inkludert både Rema 1000 og Coop Extra, samt en

søndagsåpen butikk og en døgnåpen bensinstasjon - perfekt for de dagene du trenger noe i siste liten. I tillegg finnes frisør, apotek, blomsterbutikk og spesialforretninger som Nille. Moholt har også hyggelige kaféer og spisesteder hvor du kan ta en kaffepause eller møte venner.

For større handleterer ligger Valentinlystsenteret bare en kort kjøretur unna, med flere butikker og servicetilbud. Trondheim sentrum, med sitt brede utvalg av shoppingmuligheter, kulturtilbud og spisesteder, er lett tilgjengelig både med bil og kollektivtransport.

#### KOLLEKTIVTRANSPORT OG BILTILGANG

Bergheim er et område med svært gode transportforbindelser. Metrobussens holdeplass "Bergheim" ligger bare 200 meter fra leiligheten, og herfra går det hyppige avganger mot sentrum og andre deler av byen. Reisetiden til Trondheim sentrum er kort, og busstilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

For bilister er adkomsten svært god, med rask tilgang til omkjøringsveien som gjør det enkelt å komme seg både nordover og sørover. Det tar omtrent 15 minutter å kjøre til sentrum, og det er gode parkeringsmuligheter i nærområdet.

#### NÆRHET TIL STUDIESTEDER OG ARBEIDSPASSER

Leiligheten har en strategisk plassering for studenter og ansatte ved NTNU. Både Gløshaugen og Dragvoll ligger innen kort sykkelavstand, noe som gjør det enkelt å komme seg til forelesninger eller lesesaler uten behov for bil eller kollektivtransport. Andre viktige arbeidsplasser, som St. Olavs hospital og SINTEF, er også lett tilgjengelige.

#### REKREASJON OG FRILUFTSLIV

For den som liker friluftsliv, byr nærområdet på flotte muligheter. Inngangen til Estenstadmarka ligger like ved, og her finner du et omfattende nettverk av turstier og skiløyper. Marka kan nytes året rundt, enten du vil gå en rolig søndagstur, trene i kupert terreng eller ta en skitur om vinteren. Estenstadhytta er et populært turmål hvor du kan nyte en varm kopp kaffe og noe godt å spise etter en aktiv dag ute.

Ønsker du innendørs trening, finnes flere treningssentre i nærheten. 3T, TrenHer og CrossFit ligger alle innen gangavstand og tilbyr et variert treningstilbud, fra styrketrening og gruppetimer til funksjonell trening.

#### ET TRYGT OG TRIVELIG BOMILJØ

Bergheim er kjent for sitt rolige og trygge bomiljø, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Området har flere barnehager og skoler i nærheten, noe som gjør det til et attraktivt sted for barnefamilier. Det er også fine grøntområder og lekeplasser i nærområdet, perfekt for småbarnsfamilier eller de som bare ønsker en hyggelig plass å slappe av.

Se den vedlagte nabolagsprofilen i prospektet for enda mer informasjon om området og alt det har å by på!

#### **Adkomst**

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

#### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført i en betongkonstruksjon med fasader av profilerte metallplater. Takkonstruksjonen er tilnærmet flat, antatt tekket med papp. Vinduer med 2-lags glass.

#### **Sammenheng selgers egenerklæring**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Dusjvegger, dusjgarnityr, blandebatteri og baderomsinnredning ble byttet ut.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja. Spjeldet i kjøkkenviften har falt av 2-3 ganger i løpet av de siste 6 årene, men det har ikke vært noe problem å få det festet på igjen. Ellers har det tidvis vært litt undertrykk i leiligheten på vinters tid, hvilket antakeligvis handler om det sentrale ventilasjonssystemet som kan komme i ubalanse dersom ikke alle beboere har ventilene åpne.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vennejeneste utført av faglært elektriker.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja. Det skal bygges et nytt leilighetskompleks ved siden av Berghheim barnehage.

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Svar: Ja. Leiligheten har en hybeldel med egen inngang, eget bad og et kjøkkenhjørne.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Ja.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Pent inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har man gode oppbevaringsmuligheter til både sko og yttertøy, og en planløsning som gir enkel adkomst videre til boligens øvrige rom.

### **STUE OG KJØKKEN**

Stue og kjøkken er samlet i et åpent allrom på ca. 21 m<sup>2</sup>, med en planløsning som gir god flyt og fleksible møbleringsmuligheter. Stuedelen fremstår som innbydende med plass til større sofagruppe og tilhørende møblement, samtidig som det er naturlig avsatt plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Kjøkkenet er pent og funksjonelt, med innredning i lys, glatt utførelse.

Store vindusflater og balkongdør slipper inn rikelig med lys, og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen, noe som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene.

### **BALKONG**

Balkongen er på ca. 4,5 m<sup>2</sup> og har en attraktiv beliggenhet i byggets øverste etasje. Her får en flott utsikt utover nærområdet og fjorden i det fjerne.

Det er plass til sittegruppe, noe som gjør dette til et naturlig sted for både morgenkaffe og rolige kvelder. Balkongen oppleves som skjermet og gir gode muligheter for å nyte utsikten og omgivelsene.

### **BAD**

Bad med en praktisk planløsning og god utnyttelse av arealet. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin. Videre er det varme i gulv og gode oppbevaringsmuligheter.

### **SOVEROM**

Soverom på ca. 10,5 m<sup>2</sup> med en god og arealeffektiv planløsning. Her er det plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er utstyrt med garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass, og vinduet vender ut mot rolige omgivelser.

### **UTLEIEDEL**

Leiligheten har siden byggear hatt en tilhørende utleiedel som gir en attraktiv

leieinntekt. Denne består av entré og oppholdsrom med kjøkkenløsning, samt eget bad med toalett, dusjhjørne og baderomsinnredning. Utleiedelen har også utsikt mot fjorden og oppleves som en selvstendig og funksjonell enhet.

Dersom man ikke har behov for utleie, er det mulighet for å åpne opp mellom enhetene og etablere en større hovedleilighet.

### 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:

#### SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT (BAD)

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (malte overflater ved servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### OVERFLATER GULV (BAD/HYBEL)

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

#### SLUK, MEMBRAN OG TETTESJIKT (BAD/HYBEL)

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (malte overflater ved servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

#### OVERFLATER OG INNREDNING (KJØKKEN-STUE/HYBEL)

Innredningen er fra byggeåret og har parkett på gulv og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det anmerkes synlige skader på en skapdør. Utover dette fremstår innredningen med normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TGS:

- Ingen.

#### Innbo og løsøre

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

#### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

#### Parkering

Borettslaget leier ut 68 parkeringsplasser for bil med mulighet for ladepunkt til el-/hybridbil, samt 6 parkeringsplasser for motorsykkel/scooter i parkeringskjeller. Det er mulig å leie portåpner ved å kontakte TOBB.

Ved flere søknader, tildeles ledige plasser etter mottatt-dato på søknaden. Det betales omkostninger til TOBB for tildeling av p-plass i parkeringskjeller.

Søknad om parkeringsplass i garasje sendes til TOBB, eller du kan fylle ut søknad på tobb.no.



Det er også mulig å parkere kostnadsfritt for beboerne på parkeringsplasser utenfor blokk.

#### **Forsikringselskap og Polisenummer**

KLP Skadeforsikring AS, polisenummer 13357095

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **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 innlasset 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.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk.

### Energimerke

D

#### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 680 000

### Omkostninger kjøper

2 680 000 (Prisantydning)

---

292 308 (Andel av fellesgjeld)

---

2 972 308 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfrøtt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfrøtt))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 982 104 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 991 004 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 804 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

**Informasjon om kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 743 077 for år 2026

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 972 308 for år 2026

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Tilbud om 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

#### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 100
- Finansiering måleutstyr: kr 100
- Felleskostnad avdrag: kr 3 377
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 039
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 198
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 391
- A konto strøm: kr 1 200

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 405

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 292 308

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

22.03.2026

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 3 377

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1100

**Andel fellesformue**

Kr 36 711

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Nedre Berghem Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

985631433

**Andelsnummer**

106

**Om borettslaget**

Nedre Berghem Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 14623255810 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 22.03.2026: 14 048 667

Andel av saldo: 117 191

Første termin: 01.11.2007

Første avdrag: 01.02.2009 ( siste termin 01.11.2033 )

Fast rente (01.11.29)

Lånenummer: 14623255840 - Den Norske Stats Husbank

Annuïtetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 4,05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 22.03.2026: 5 322 543

Andel av saldo: 44 399

Første termin: 01.11.2007

Første avdrag: 01.02.2009 ( siste termin 01.02.2029 )

Flytende rente fra 01.11.24

Lånenummer: 14623255830 - Den Norske Stats Husbank

Annuïtetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.03.2026: 4,64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 22.03.2026: 15 670 302

Andel av saldo: 130 718

Første termin: 01.11.2007

Første avdrag: 01.02.2009 ( siste termin 01.02.2034 )

Fastrente til 01.08.29

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalens vilkår er gjensidig oppsigelse på 6mnd.

#### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kont akt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

#### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 4 716 728,-

- Egenkapital: Kr 66 262 446,-

- Disponible midler: Kr 5 422 016,-

- Årets endring i disponible midler: Kr 1 308 665,-

### **Styregodkjenning**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 52, bruksnummer 170 i Trondheim kommune. Andelsnr. 106 i Nedre Berghheim Borettslaget med orgnr. 985631433

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5001/52/170:

RETTIGHETER

14.05.2007 - Dokumentnr: 397778 - Bruksrett

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

HEFTELSE

Det er ingen tinglyste heftelser på eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 3 boligblokker i 5 etasjer + kjeller datert 27.01.2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspålitlige tiltak, uten at dette er omsøkt.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.01.2023.

#### **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 2 og er avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og sentrumsformål. Eiendommen ligger også på et område for grunnvannsforsyning. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er omfattet av en bebyggelsesplan etter eldre PBL "Bergheim, felt B6." med planID r0365g, datert 06.08.2002.

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

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

#### **Adgang til utleie**

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

## NÅVÆRENDE LEIEFORHOLD

Leiepris per måned: kr 8 500

Hva leien inkluderer: TV og internett

Hva leien ikke inkluderer: Strøm- og varmtvannsforbruk (avregnes separat etter faktisk forbruk)

Type leieavtale: Tidsbestemt

Variighet: 15.08.2025 - 15.08.2026

Oppsigelse: Kan ikke sies opp i leieperioden

Overdragelse: Leieforholdet løper til kontraktens utløp (med mindre annet avtales)

Husleiekontrakt er vedlagt i salgsoppgaven.

### Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

#### **Betalingsbetingelser**

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

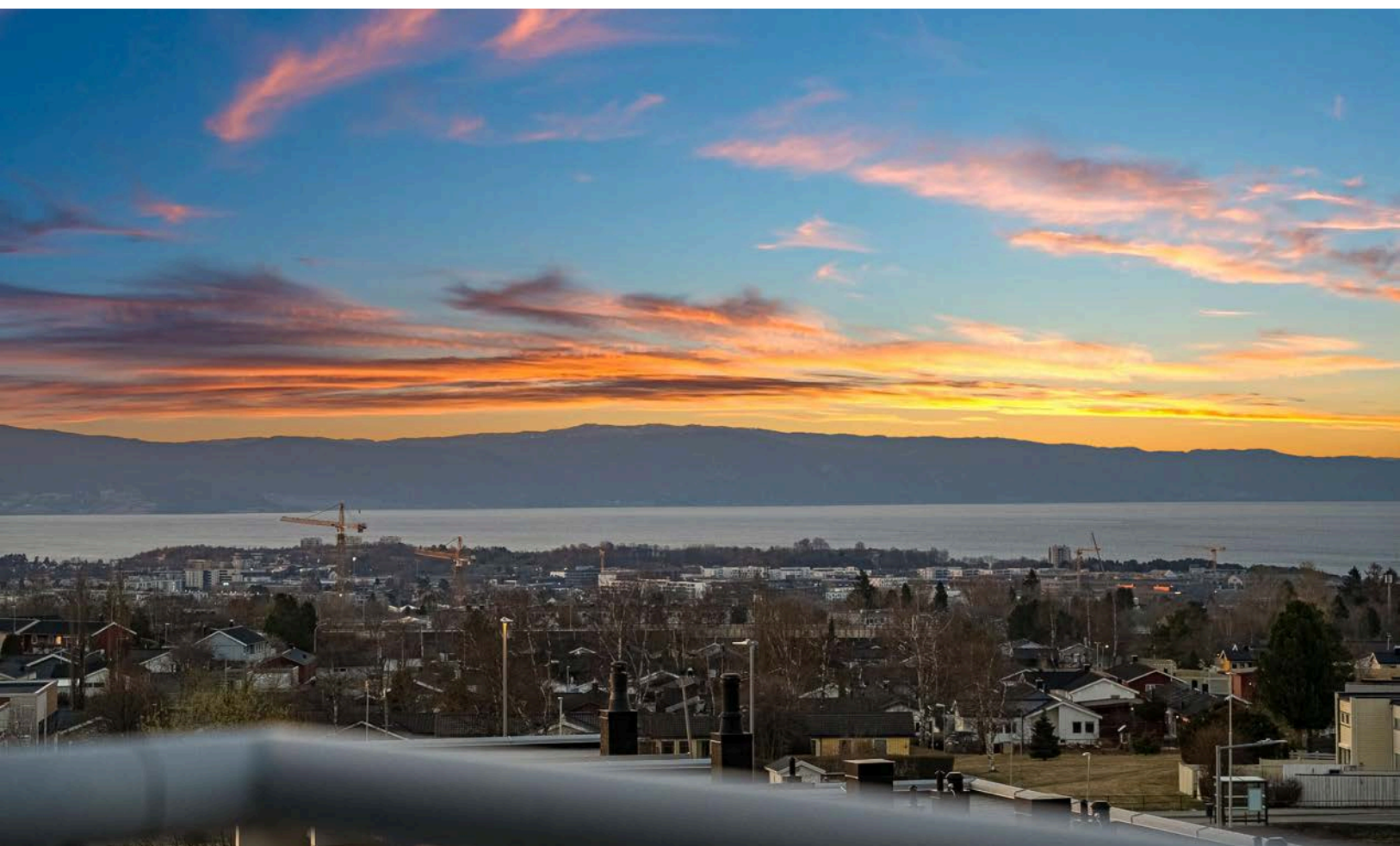
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

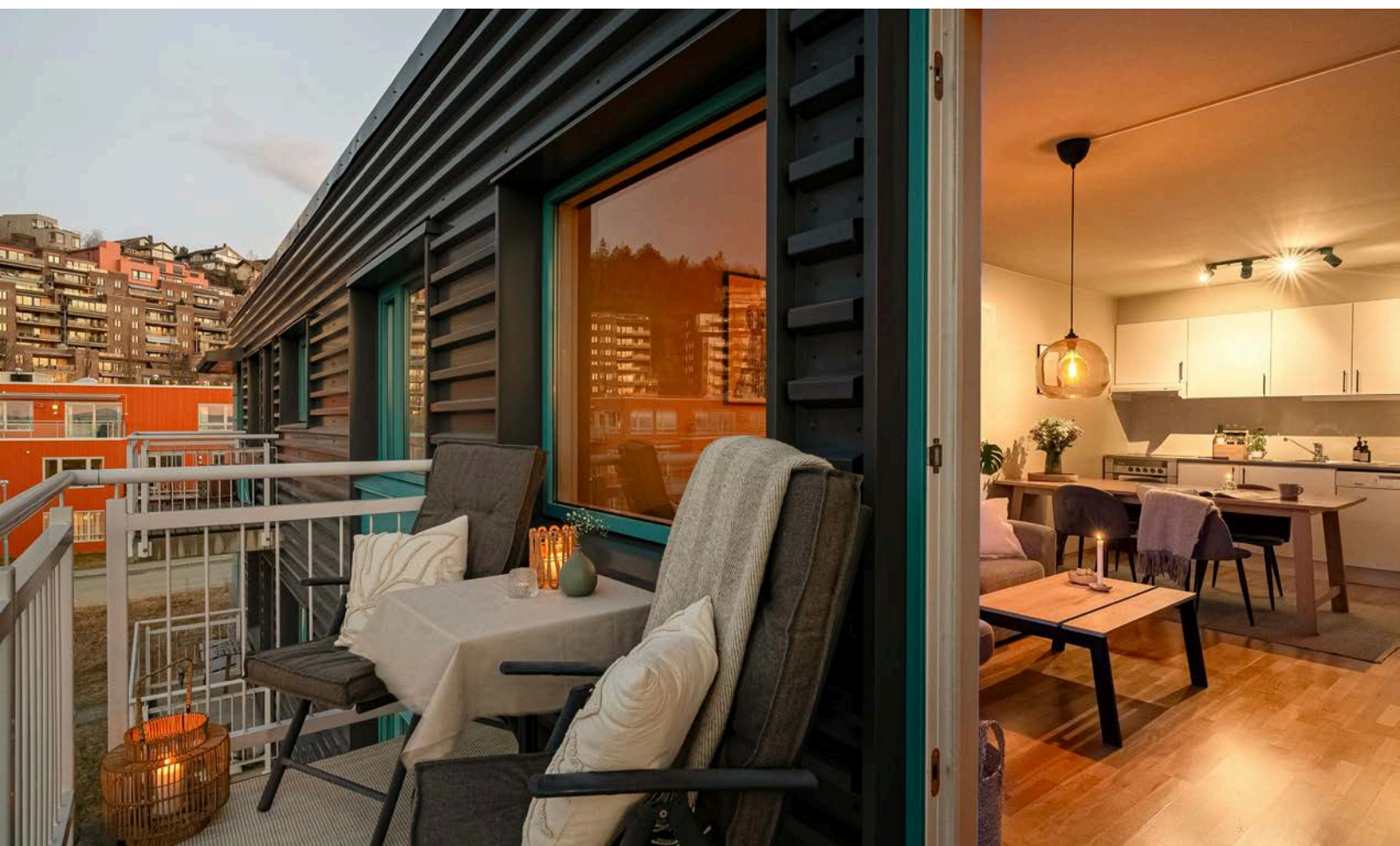


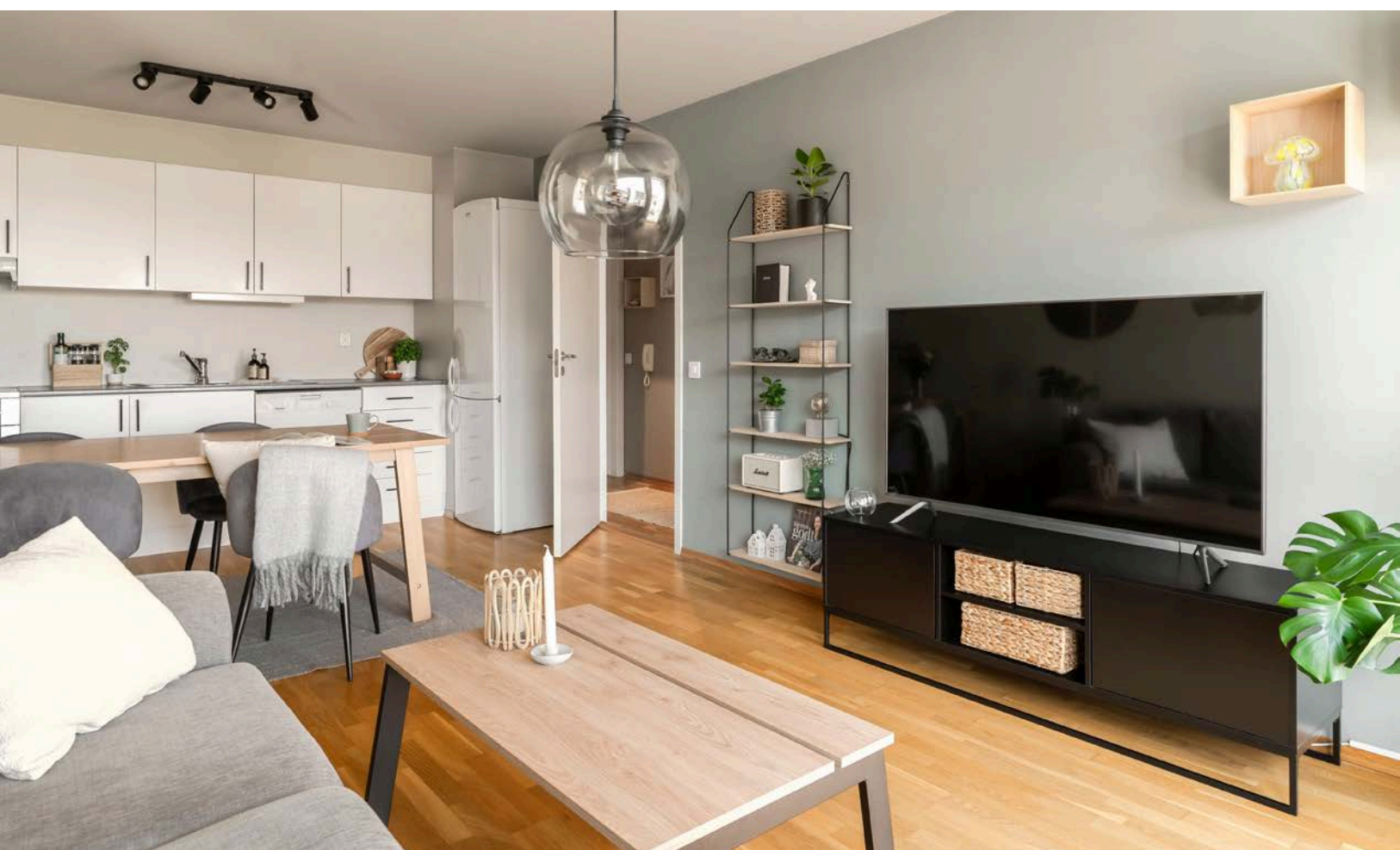




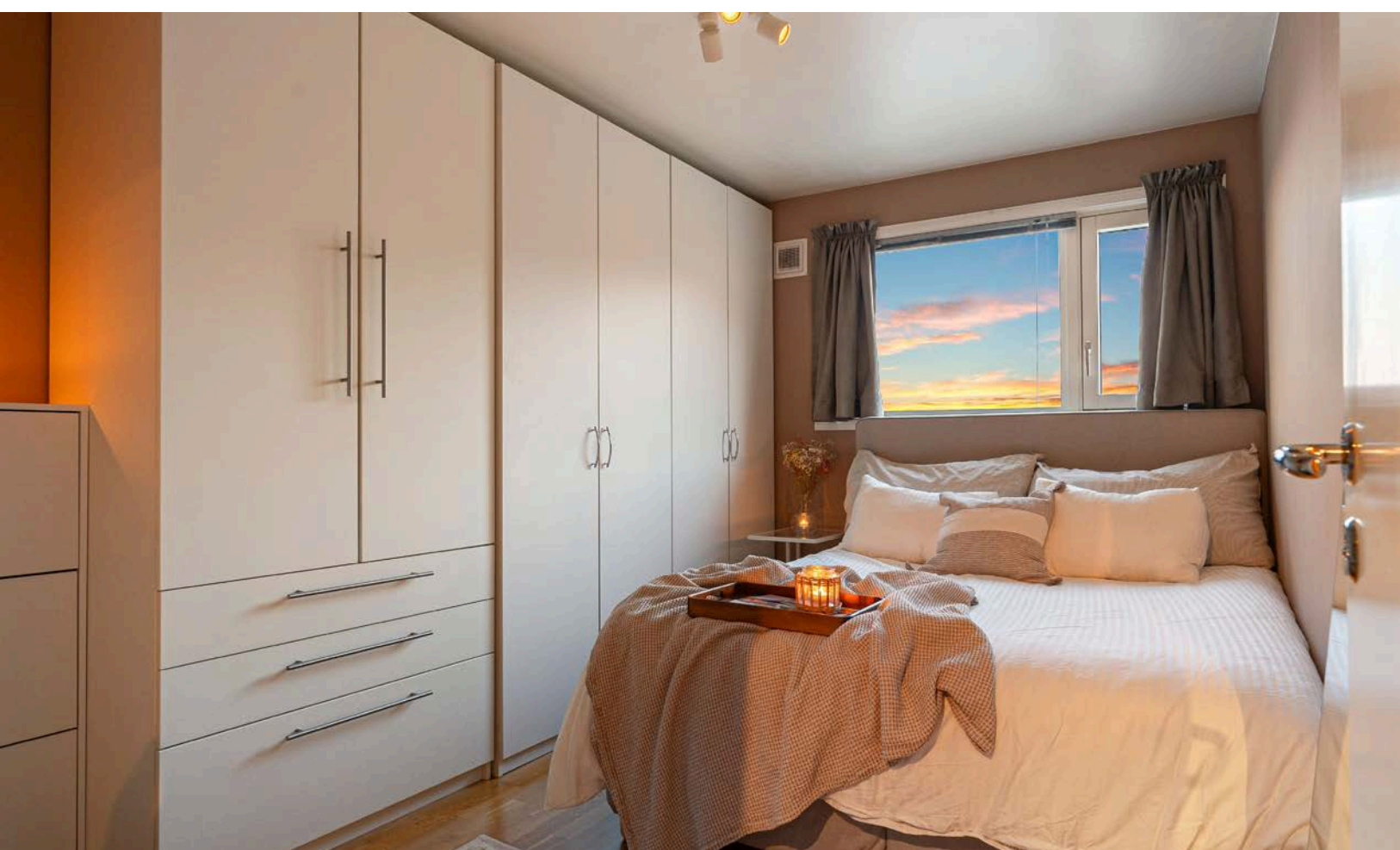




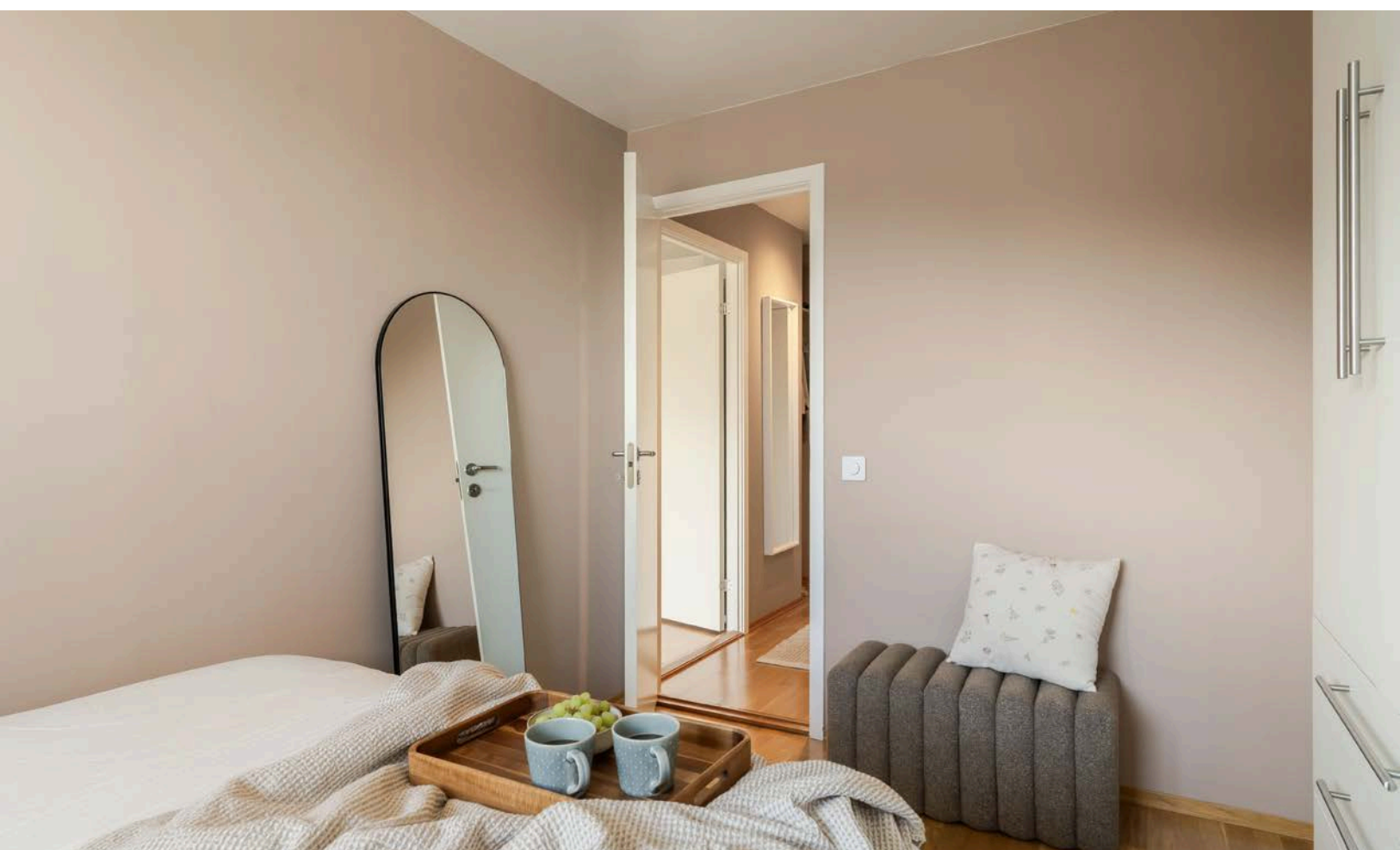






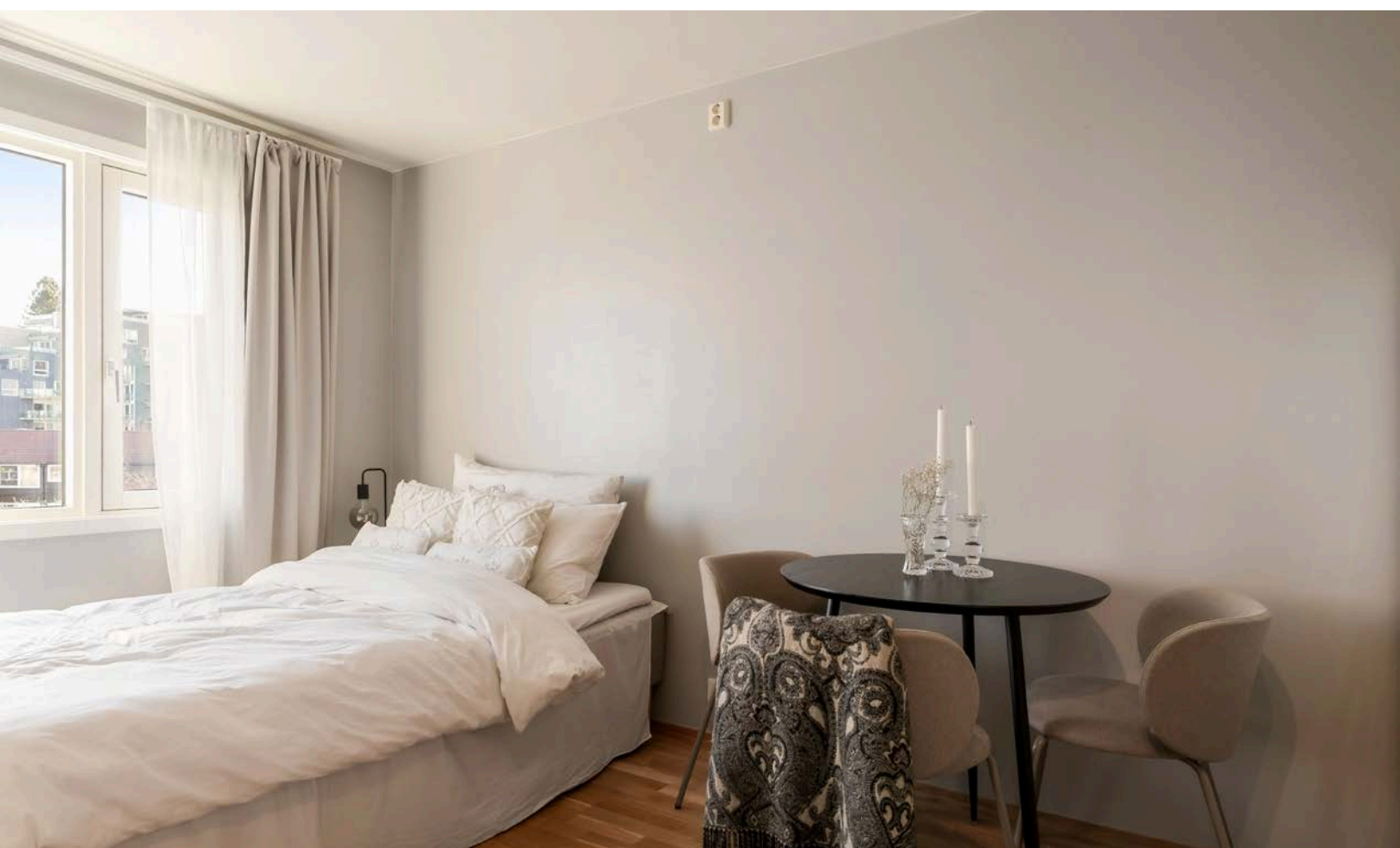


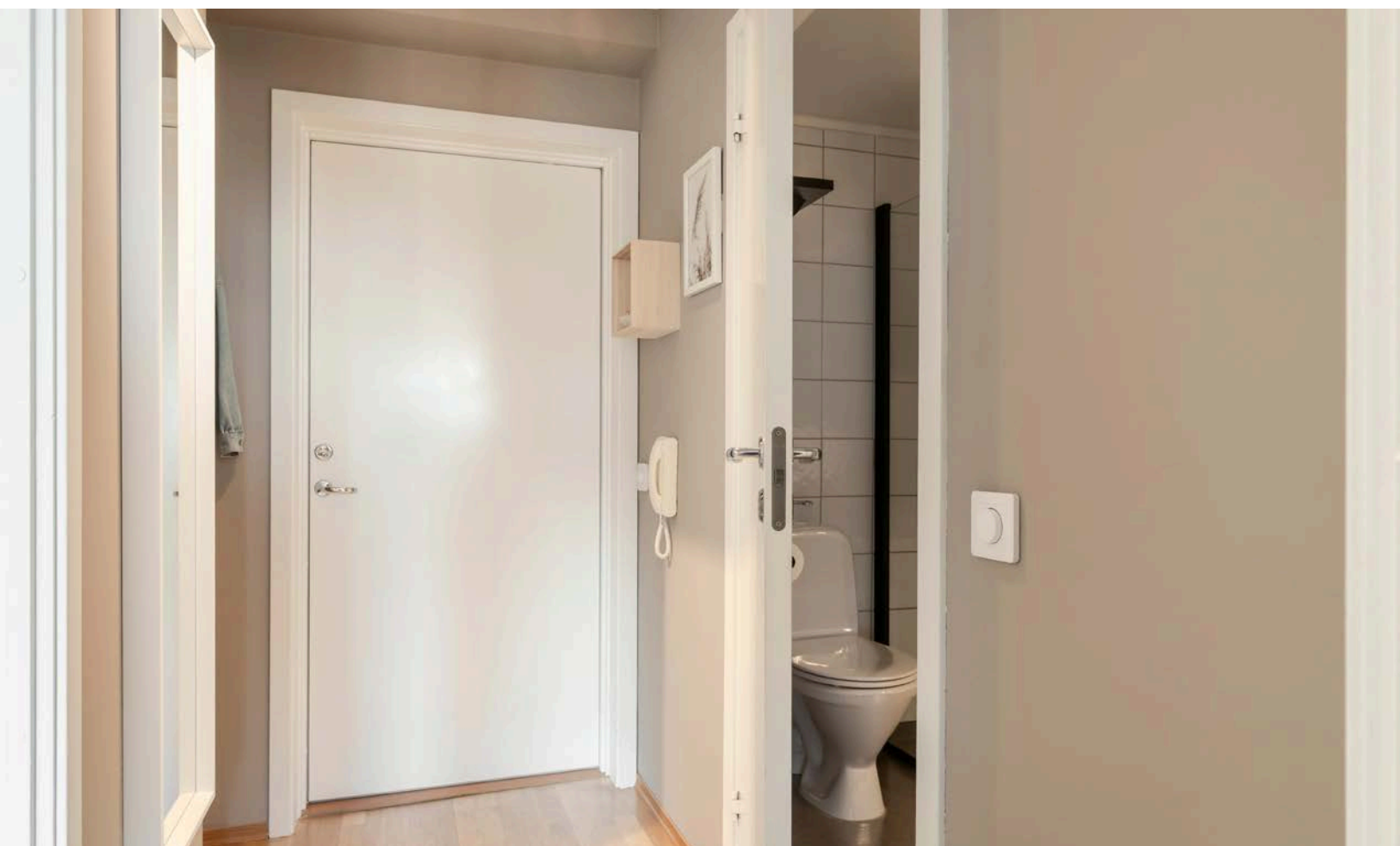


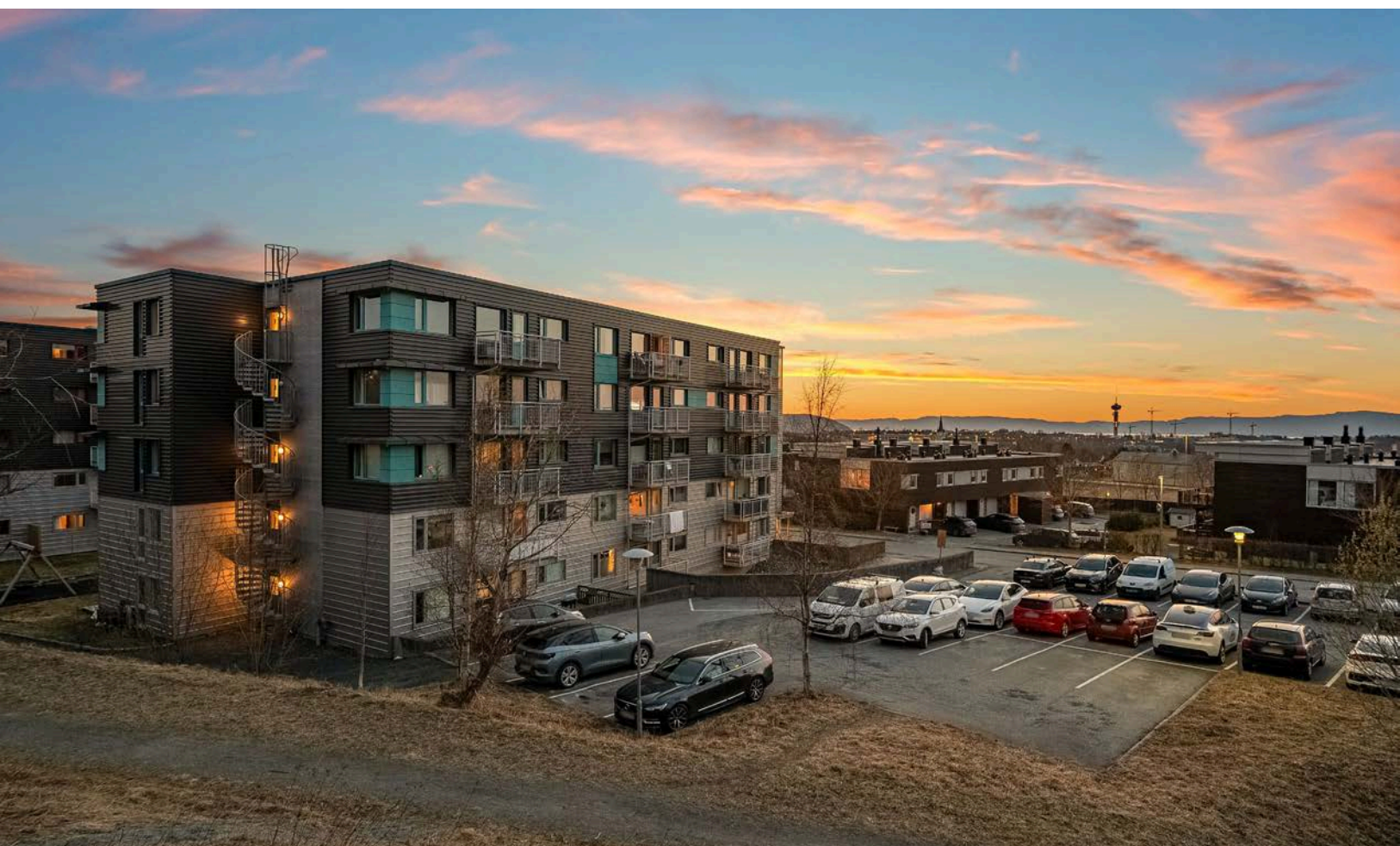
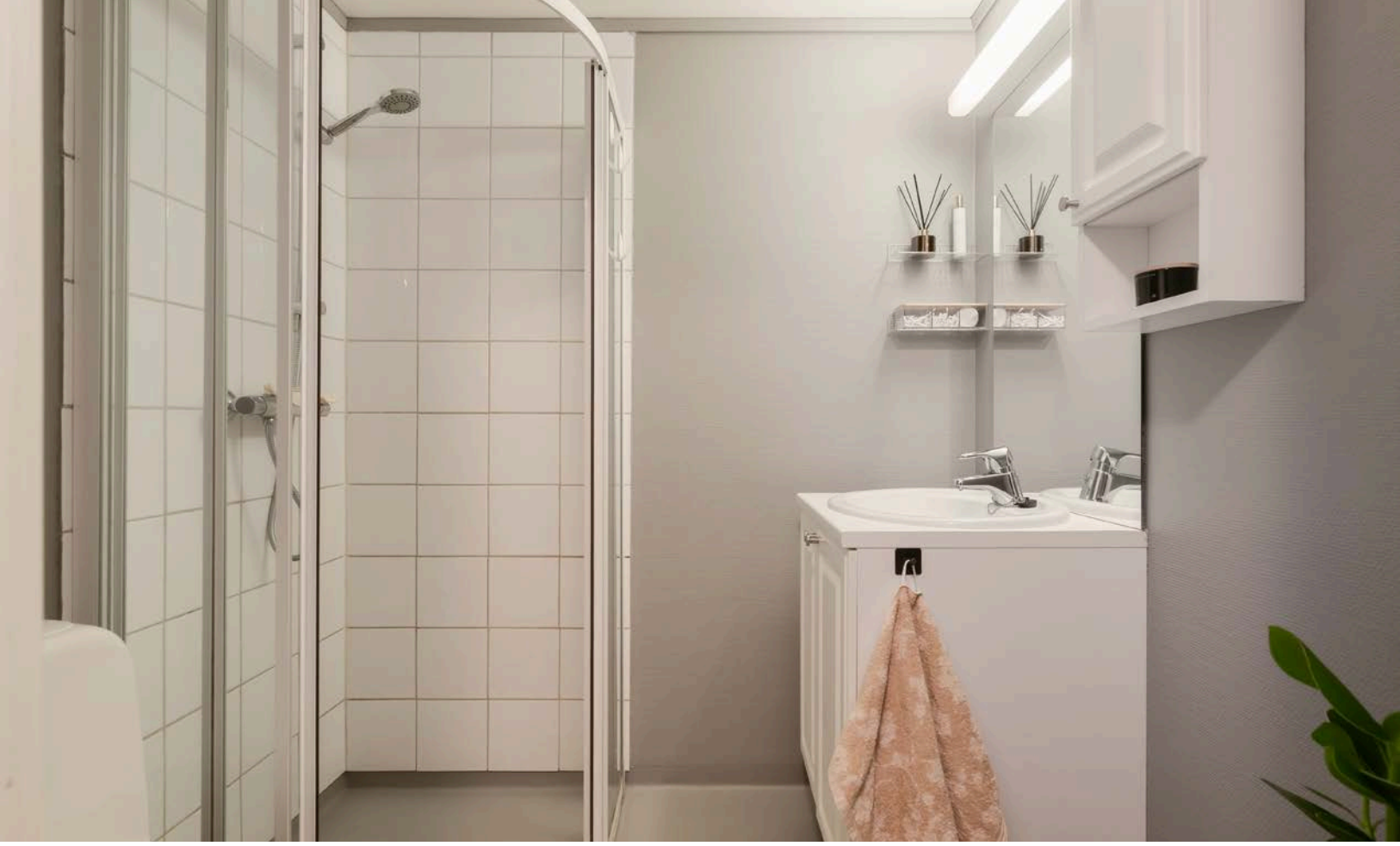












# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Ole Aasveds veg 2 - Nabolaget Bergheim/Lohove - vurdert av 69 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Bergheim Linje 3, 43	2 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 3.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.4 km
Trondheim Værnes	27 min

## Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	22 min 1.9 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	6 min 2.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 2.5 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min 4.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

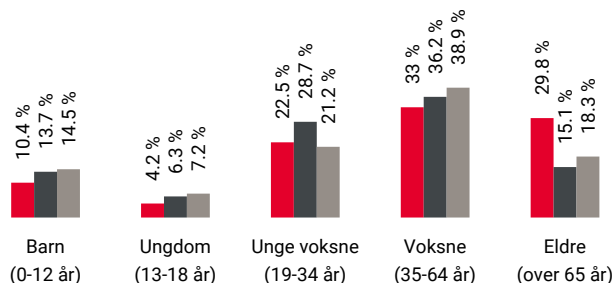
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Høflige 60/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bergheim barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.2 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km
Åsvang barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Moholt Post i butikk	7 min 0.6 km
Rema 1000 Dragvoll PostNord	8 min 0.7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



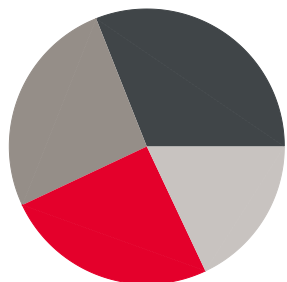
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

	Nedre Steinan - KGB 5år Fotball	2 min	0.2 km
	Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.5 km
	3T-Moholt	8 min	
	TrenHer Moholt	11 min	

## Boligmasse

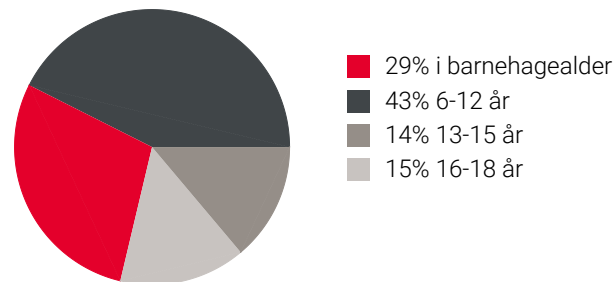


- 25% enebolig
- 31% rekkehus
- 26% blokk
- 18% annet

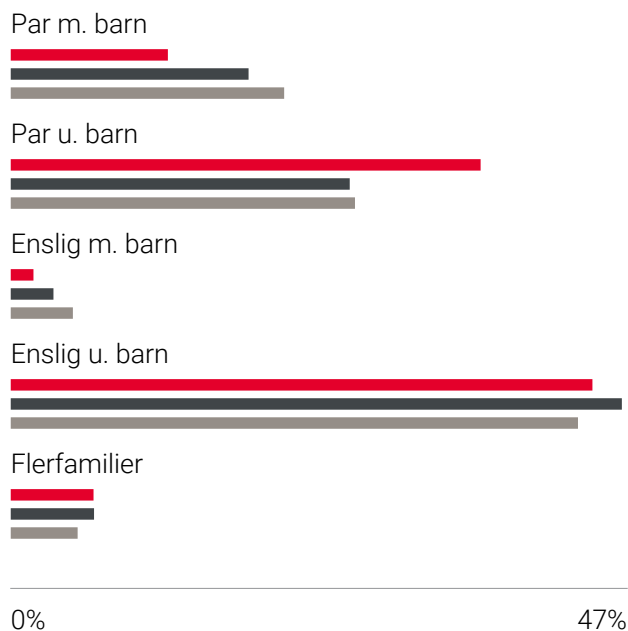
## Varer/Tjenester

	Moholtsenteret	12 min
	Apotek 1 Moholt	8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



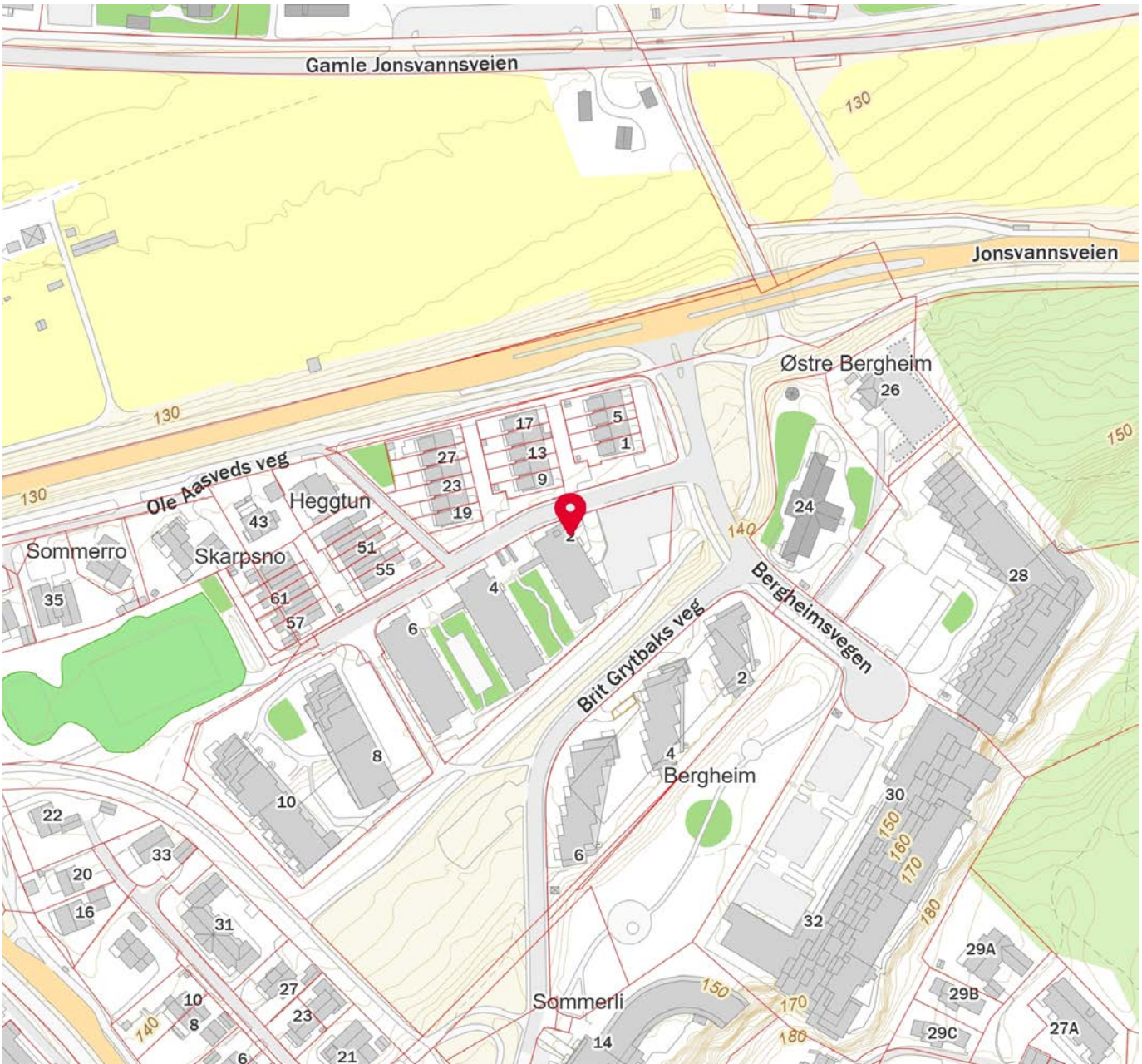
## Familiesammensetning



- Bergheim/Lohove
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Kristin Ertsaas

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ole Aasveds veg 2  
7049 TRONDHEIM

5001-52/170/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Dusjvegger, dusjgarnityr, blandebatteri og baderomsinnredning ble byttet ut.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Spjeldet i kjøkkenviften har falt av 2-3 ganger i løpet av de siste 6 årene, men det har ikke vært noe problem å få det festet på igjen.

Ellers har det tidvis vært litt undertrykk i leiligheten på vinters tid, hvilket antakeligvis handler om det sentrale ventilasjonssystemet som kan komme i ubalanse dersom ikke alle beboere har ventilene åpne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Vennetjeneste utført av faglært elektriker

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Det skal bygges et nytt leilighetskompleks ved siden av Bergheim barnehage.

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Leiligheten har en hybeldel med egen inngang, eget bad og et kjøkkenhjørne.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring






Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ole Aasveds veg 2 , 7049 TRONDHEIM
-  TRONDHEIM kommune
-  # gnr. 52, bnr. 170
-  # Andelsnummer 106

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 14240-1101

Referansenummer: HA1369

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig

*Rune Normannseth*

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

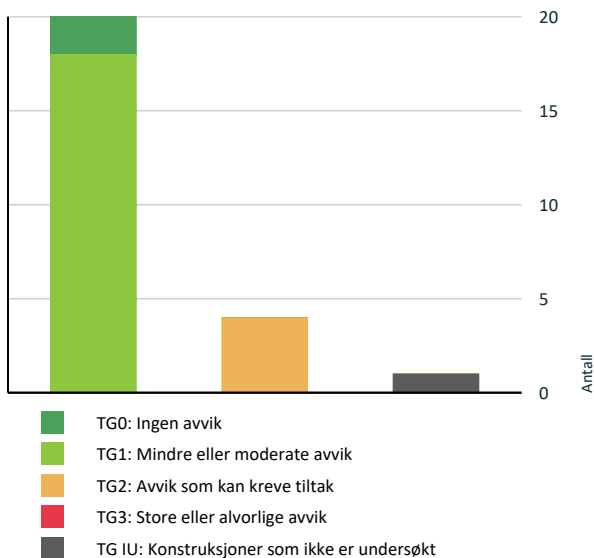
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/ hybel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken-stue/ hybel > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. Etasje > Bad/ hybel > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2003

**Kommentar**

**Anvendelse**

Byggemåte: Boligblokk oppført i en betongkonstruksjon med fasader av profilerte metallplater. Takkonstruksjonen er tilnærmet flat, antatt teknet med papp. Vinduer med 2-lags glass.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### **TG 1** Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har vinduer med 2-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### **TG 1** Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Ingen avvik er registrert.

## INNENDIG

### **TG 1** Overflater

**Beskrivelse**

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

### **TG 1** Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badets overflater er fra byggeåret. Dusjvegger, innredning og dusjgarnityr i 2021. Ingen dokumentasjon.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis(dusjsone) og malte flater på vegger. Taket er malt. Ingen skader med behov for tiltak.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Belegg på gulv. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Videre er det tett forhøyet dørterskel.

## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen(malte overflater ved servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



## 5. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 5. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, malte overflater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### Generell

#### Beskrivelse

Badets overflater er fra byggeåret. Dusjgarnityr er skiftet i 2021. Ingen dokumentasjon.

## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Ingen skader med behov for tiltak.

## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



# Tilstandsrapport

## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen (malte overflater ved servantskap) som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med dusjhjørne, servantskap, wc. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 5. ETASJE > BAD/ HYBEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, malte overflater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

## KJØKKEN

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Innredningen er fra byggeåret og har parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

## 5. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

## 5. ETASJE > KJØKKEN-STUE/ HYBEL

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen er fra byggeåret og har parkett på gulv, og malt overflate og laminatplater på vegg over benk på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det anmerkes synlige skader på en skapdør. Utover dette fremstår innredningen med normale bruksmessige slitasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



## 5. ETASJE > KJØKKEN-STUE/ HYBEL

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen som fungerte etter en enkel test.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Åpen rørstamme i himling på bad. Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i himling på bad og fungerte som tiltenkt.

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom/ kjøkken.

## TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Denne antas å være plassert i fellesareal og ikke kontrollert.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

El-anlegget er fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2003**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med bakgrunn i manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

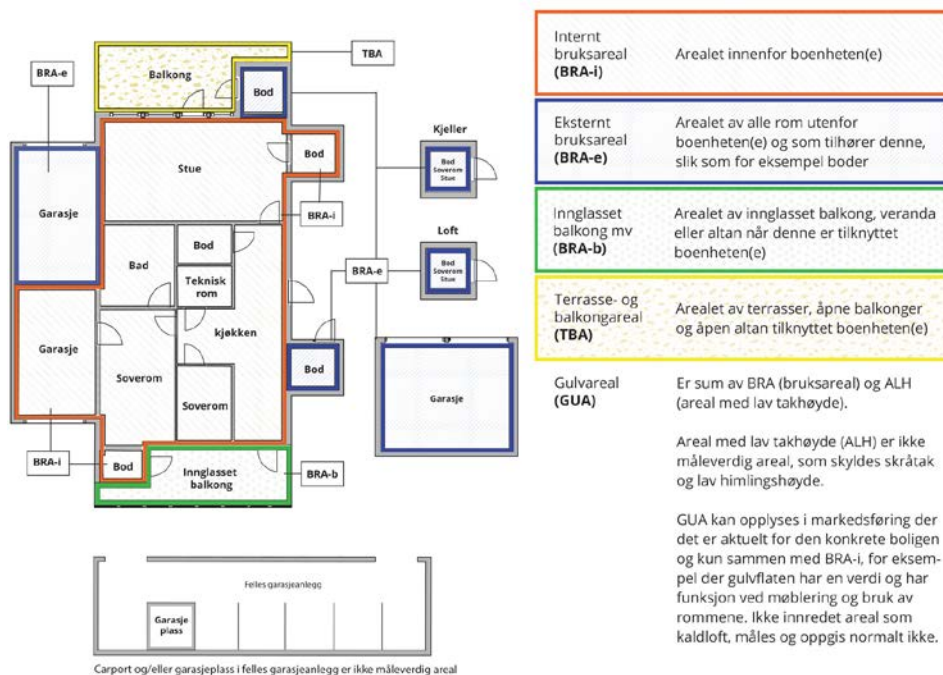
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



**Internt bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)**  
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**  
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	60			60	5
Kjellerbod		5		5	
<b>SUM</b>	<b>60</b>	<b>5</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, bad/ hybel, soverom, kjøkken, kjøkken-stue/ hybel, stue		
Kjellerbod		Bod	

### Kommentar

Hovedleilighet er på 40 m<sup>2</sup> og tilhørende hybelleilighet er på 20 m<sup>2</sup>.

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Kristin Ertsaas	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	52	170		0	5748.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Ole Aasveds veg 2

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Nedre Bergheim

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
985631433			Ertsaas Kristin

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

106

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	23.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

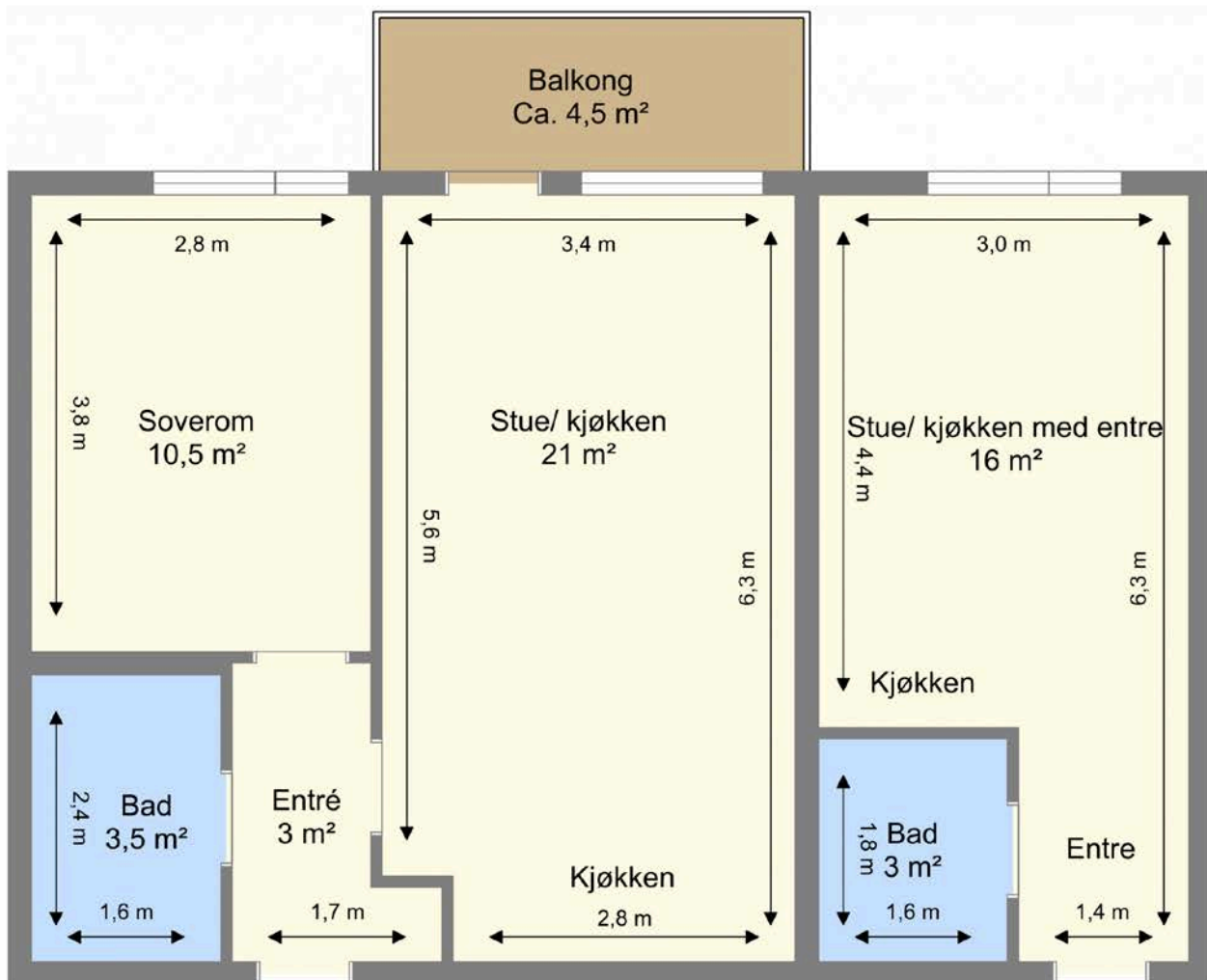
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Ole Aasveds veg 2, Anr 106

## 5. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Adresse

**Ole Aasveds veg 2, 7049 TRONDHEIM**

Dato for energimerking  
**10.04.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-279444**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

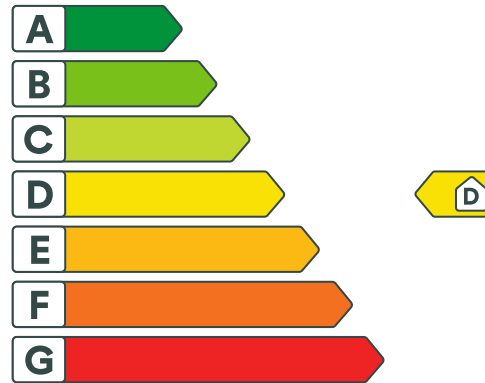
Bygningsnummer  
**21041203**

Gårdsnummer  
**52**

Bruksnummer  
**170**

Seksjonsnummer  
**—**

Bruksenhetsnummer  
**H0504**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2003**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**60,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**60,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Betong**

Oppvarming  
**Elektrisitet**

Ventilasjon  
**Mekanisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**156,51 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**165,22 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**9 913 kWh**

## **Vedtekter**

**for Borettslaget Nedre Bergheim, org nr 985 631 433**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.03.2003,  
sist endret 27.05.2021**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Borettslaget Nedre Bergheim er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 1.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan erverve en andel i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Antall andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 4-1, 5 ledd.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

#### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

(5) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av tilliggende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med vedtektenes pkt. 8.2, 4 ledd. Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av hele boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, utvendig plattning, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten kan Borettslaget leie aktører til å foreta vedlikehold på andelseiers kostnad.

(9) Avtrekk skal til enhver tid være i henhold til gjeldende ventilasjonssystem. Det vil si at det ikke er tillatt med installasjon av mekanisk avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegg på bad eller kjøkken.

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også å gi eiere av andeler med utvendig platting i 1. etasje nødvendig utstyr for å olje plattingen i forbindelse med vårdugnad.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak. Valgkomite.**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer i prioritert rekkefølge.

Det kan velges inntil én person som ikke er andelseier, som styremedlem. Tilsvarende gjelder for varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og varamedlemmer er ett år. For de øvrige verv er funksjonstiden to år. Alle medlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere kandidater til et verv eller dersom minst én av de fremmøtte krever det. Motkandidater skal alltid settes opp mot en av de innstilte kandidater og en kandidat må ha minst 50% av de avlagte stemmer for å vinne. Dersom ingen av kandidatene får 50% avholdes en ny valggrunde mellom de to kandidatene som har fått flest stemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret gir tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet når dette utføres i samsvar med foreliggende prospekt for utvidelse/endring av boenhetene. Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjenninger fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse kan gis.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging utover pkt. 4-1, 5 ledd, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **8-5 Valgkomite**

Borettslaget skal ha en valgkomite som består av 2 medlemmer og ett varamedlem. Alle velges for ett år. Styret fremmer forslag på valgkomite. Valgkomiteens oppgave er å foreslå leder, medlemmer og varamedlemmer til styret.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall

kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomite.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NEDRE BERGHEIM**

### **Velkommen til Borettslaget Nedre Bergheim**

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

### **Ansvar – omfang**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### **Sikkerhet – låsing**

Borettslaget er underlagt helse-miljø-og sikkerhetslovgivningen (HMS). Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for – og kontroll med gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømnings-og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Nøkkelbokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart.

### **Vedlikehold – skader – meldeplikt**

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Alt elektrisk anlegg eller strømmålere i skap anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

### **Brannforebygging**

Andelseiere og leietakere plikter å gjøre seg kjent med de til enhver tid gjeldende nasjonale regelverk, herunder forskrift om brannforebygging. Gjenstander må ikke plasseres slik at de kan være til hinder for adkomst til rømningsveier og nødutganger. Brannslukkerutstyr og brannvarslingsutstyr som borettslaget har utstyrt leiligheten med, er borettslaget sin eiendom. Dette skal følge leiligheten, og eier må straks melde fra til styret om slikt utstyr brukes og/eller ødelagt. Om utstyret er brukt og/eller ødelagt, erstattes dette for andelseiers regning. Ved kontroll som utføres i regi av borettslaget av nevnt utstyr, plikter andelseier å gjøre dette tilgjengelig for kontroll.

### **Bruk av leiligheten**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved

fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann-og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Uvedkommende ting som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i toalettet. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

### **Veggdyrskontroll**

Eier må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

### **Fellesarealer – tilkomstarealer – fellesanlegg – lekeplasser**

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed andelseierne – unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

### **Parkering**

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Ved varsel om fjerning av kjøretøy fra borettslaget sine parkeringsplasser for utbedring av parkeringsplasser, kan borettslaget fjerne gjenstående kjøretøy som ikke er fjernet innen fristen for eiers regning og risiko. Det skal gis en frist på minimum 2 uker.

Parkering av avskiltede biler uten skriftlig datert godkjenning fra styret vil bli tauet bort på eiers regning. Skriftlig godkjenning av parkering for biler uten skilt skal ha en dato fra og til, og ligge synlig i frontruta på bilen.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/anvist område. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

Garasjen skal kun benyttes til å parkere kjøretøy (biler, scootere osv.).

Merkede parkeringsplasser utendørs er forbeholdt biler og skal ikke benyttes av mopeder/motorsykler. Gjenstander, herunder dekk, utgjør en brannfare og skal ikke lagres i garasjen. Forbudet mot å lagre gjenstander gjelder også i tilknytning til din parkeringsplass. Det tillates ikke å utføre reparasjoner i garasjen som kan medføre oljesøl.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

### **Ro – orden – alminnelige hensyn**

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annet kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå etter kl. 21, dette gjelder alle kvelder. Tepebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet. Etterlatt ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør

sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Til beste for vårt felles innemiljø oppfordres det til at det ikke røykes innendørs, både i den enkelte boenhet medfølgende balkong og på alle fellesarealer. Dette fordi det ikke på en tilfredsstillende måte lar seg gjøre å hindre at eventuell røyklukt kan sive inn til andre boenheter gjennom ventilasjonsanlegget og være til ulempe for andre beboere.

#### **Kildesortering – avfall – hygiene**

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

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

#### **Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.**

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

#### **Plikter – mislighold**

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og fra at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene. Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 23.05.2024  
Borettslaget Nedre Bergheim  
generalforsamlingen

## Borettslaget Nedre Bergheim - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		4 003 680	9 925 560	4 003 650	4 203 800
Felleskostnader lik fordeling		132 000	132 000	132 000	132 000
Felleskostnader kapitaldel		6 171 480	0	6 172 000	6 228 855
Inntekter garasjer		318 416	304 567	302 400	302 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		487 080	487 080	487 080	496 980
Andre driftsinntekter	1	298 622	157 605	130 000	130 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>11 411 278</b>	<b>11 006 812</b>	<b>11 227 130</b>	<b>11 494 035</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-53 595	-48 792	-48 005	-48 505
Styrehonorar		-300 000	-300 000	-300 000	-330 000
Avskrivninger		-93 527	-118 624	-93 527	-93 527
Forretningsførerhonorar		-178 881	-174 859	-178 900	-185 000
Honorar administrative tjenester		-32 719	-77 090	-47 080	-48 100
Eksterne honorar	3	-43 590	-45 889	-38 000	-47 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-57 546	-80 444	-118 600	-126 000
Vaktmestertjenester		-169 748	-195 422	-217 000	-224 200
Renholdstjenester		-158 805	-224 741	-189 000	-199 000
Løpende vedlikehold	5	-258 890	-311 018	-245 000	-310 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 473 505	-1 206 250	-1 660 000	-1 441 250
Elektroniske fellesavtaler		-491 508	-491 508	-491 641	-496 980
Forsikring		-312 338	-233 406	-256 550	-374 088
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 370 868	-999 108	-1 064 000	-1 432 000
Eiendomsavgifter		-424 222	-416 218	-437 000	-445 000
Energi, felles		-1 300	-1 395	-2 000	-2 000
Andre driftsutgifter	7	-101 724	-60 164	-32 500	-92 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-5 522 765</b>	<b>-4 984 928</b>	<b>-5 418 803</b>	<b>-5 895 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 888 513</b>	<b>6 021 884</b>	<b>5 808 327</b>	<b>5 598 885</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		191 640	169 545	90 000	100 000
Finanskostnader		-1 363 425	-1 471 804	-1 404 000	-1 394 977
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 171 785</b>	<b>-1 302 259</b>	<b>-1 314 000</b>	<b>-1 294 977</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 716 728</b>	<b>4 719 625</b>	<b>4 494 327</b>	<b>4 303 908</b>
Ordinært resultat etter skatt		4 716 728	4 719 625	4 494 327	4 303 908
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>4 716 728</b>	<b>4 719 625</b>	<b>4 494 327</b>	<b>4 303 908</b>
Disponering av totalresultat:		4 716 728	4 719 625	4 494 327	4 303 908
Overført til annen egenkapital		4 716 728	4 719 625	0	0

## Borettslaget Nedre Bergheim - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	9, 14	170 076 616	170 170 143
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 076 616</b>	<b>170 170 143</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	10	276 967	380 400
Forskutterte kostnader MBU	10	408 657	692 899
Periodiserte kostnader	10	904 574	310 286
Opptjente renter	10	191 640	169 545
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	5 954 053	5 200 325
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 735 891</b>	<b>6 753 455</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>177 812 507</b>	<b>176 923 598</b>

## Borettslaget Nedre Bergheim - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	12	110 000	110 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	66 152 446	61 435 718
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 262 446</b>	<b>61 545 718</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	1 260 000	0
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>1 260 000</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 15	41 126 186	45 887 776
Borettsinnskudd	14, 16	66 850 000	66 850 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>107 976 186</b>	<b>112 737 776</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 176 371	1 093 171
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Mellomregning BBL finans		112 428	312 959
Forskudd kunder		188 524	85 066
Forskutterte inntekter MBU		442 363	451 833
Påløpte renter		236 384	236 012
Påløpte kostnader		156 576	300 555
Annen kortsiktig gjeld		1 230	160 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 313 875</b>	<b>2 640 104</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>111 550 061</b>	<b>115 377 880</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>177 812 507</b>	<b>176 923 598</b>
Pantstillelser	14	107 976 186	112 737 776

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Birger Vang  
Leder

\_\_\_\_\_  
Bente Bang Ruppenthal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Henning Krokengen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eva Andrea Ofstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Johan Vårlid  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring 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. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift eluttak	81 081	93 133
Inntekt parkering	0	2 101
Ekstrainnbetaling	160 509	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	5 250	6 000
Utleie av utstyr og areal	51 782	50 854
Viderefakturering energi, strøm	0	5 517
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>298 622</b>	<b>157 605</b>

Ekstrainnbetaling gjelder inntekter fra vaskerianlegg i 2021.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	43 005	43 009
Reisekostnader	0	784
Andre lønnskostnader	10 590	5 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>53 595</b>	<b>48 792</b>

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	24 277	22 815
Juridisk rådgivning	0	5 625
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>43 590</b>	<b>45 889</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.  
Fakturert tjenester gjelder honorar skadeforsikring til Søderberg og Partners Nord AS.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 003	8 516
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	0	33 143
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	19 095	17 267
Avtale om skadedyrbekjempelse	19 725	0
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	7 500	7 500
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	7 454
Avtale om adgangskontroll og dører	7 223	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	0	6 564
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>57 546</b>	<b>80 444</b>

**Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	87 230	94 790
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	48 967	129 295
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	58 306	53 822
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	50 774	25 066
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 688	2 094
Reparasjon og vedlikehold annet	10 926	5 951
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>258 890</b>	<b>311 018</b>

**Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Periodisk vedlikehold	1 473 505	1 206 250
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>1 473 505</b>	<b>1 206 250</b>

Periodisk vedlikehold gjelder avsetning til vedlikehold heis, samt gjenoppbygging av terrasse.

**Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Leiekostnader	0	2 618
Verktøy, driftsmateriell, inventar	16 944	10 843
Kontorrekvisita, trykksaker	8 193	2 316
Telefon og porto	0	101
Drift maskiner	7 195	0
Kostnader vedr. styrearbeid	1 581	3 567
Generalforsamling/års møte	9 498	7 500
Bankgebyrer	1 312	1 329
Andre gebyrer	33 861	18 206
Tilskudd bomiljø	6 337	7 196
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 243	579
Dagligvarer	2 823	1 261
Julebord/styresamling	11 738	4 676
Andre kostnader	0	-28
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>101 724</b>	<b>60 164</b>

**Note 8 - DISPONIBLE MIDLER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>4 113 351</b>	<b>3 906 299</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 716 728	4 719 625
Tilført avsetninger	1 260 000	0
Tilbakeført avskrivning	93 527	118 624
Avdrag lån	-4 761 590	-4 631 197
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>1 308 665</b>	<b>207 052</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>5 422 016</b>	<b>4 113 351</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-1 260 000	0
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-1 260 000</b>	<b>0</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>4 162 016</b>	<b>4 113 351</b>

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 489	169 131	28 305	1 500 000	168 128 382	136 893
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 489	169 131	28 305	1 500 000	168 128 382	136 893
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 489	169 131	28 305	0	0	136 893
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	1 500 000	168 128 382	0
Antatt levetid i år :	3	5	5			5

### Bygges. anl.

Anskaffelseskost pr.01.01 :	935 272
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	935 272
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	487 038
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	448 234
Årets avskrivninger :	93 527
Antatt levetid i år :	10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger og tomt er anskaffet i år 2003.

## Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	23	23
Bankinnskudd	5 954 030	5 200 302
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>5 954 053</b>	<b>5 200 325</b>

**Note 12 - EGENKAPITAL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>61 545 718</b>	<b>56 826 093</b>
Andelskapital 01.01	110 000	110 000
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>110 000</b>	<b>110 000</b>
Annen egenkapital 01.01	61 435 718	56 716 093
Årets resultat	4 716 728	4 719 625
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>66 152 446</b>	<b>61 435 718</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>66 262 446</b>	<b>61 545 718</b>

Andelskapitalen er kr 110 000,- fordelt på 110 andeler à kr 1 000,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

**Note 13 - FREMTIDIGE AVSETNINGER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Vedlikeholdsavsetning	1 260 000	0
<b>Sum avsetninger</b>	<b>1 260 000</b>	<b>0</b>

**Note 14 - PANTSTILLELSER**

	<b>2024</b>
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>170 076 616</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>107 976 186</b>

Pålydende pantstillelser var 170 050 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

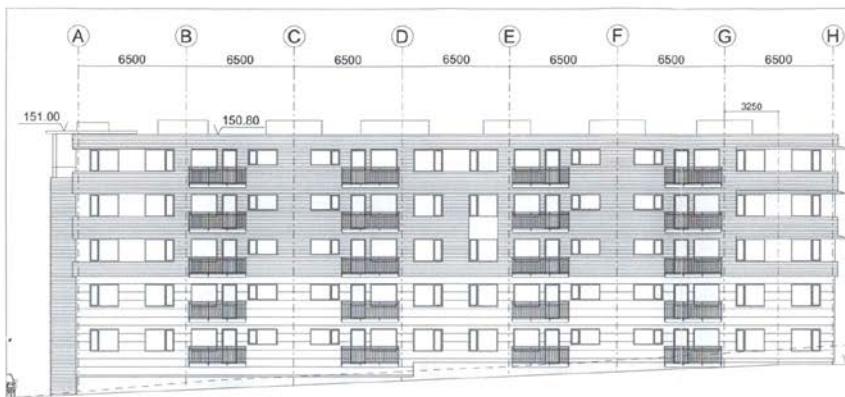
Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån	Oppføringslån
Lånenummer:	<b>14623255830</b>	<b>14623255840</b>	<b>14623255810</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2004	2004	2003
Rentesats:	4.60 %	4.677 %	1.985 %
Betingelser:	Fastrente til 01.08.29	Flytende rente fra 01.11.24	Fast rente(01.11.29)
Beregnet innfridd:	01.02.2034	01.02.2029	01.11.2033
Opprinnelig lånebeløp:	35 100 000	27 000 000	35 100 000
Lånesaldo 01.01:	19 136 887	9 012 123	17 738 766
Avdrag i perioden:	1 497 009	1 644 716	1 619 865
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>17 639 878</b>	<b>7 367 407</b>	<b>16 118 901</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 042 867	0	7 971 155

### PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

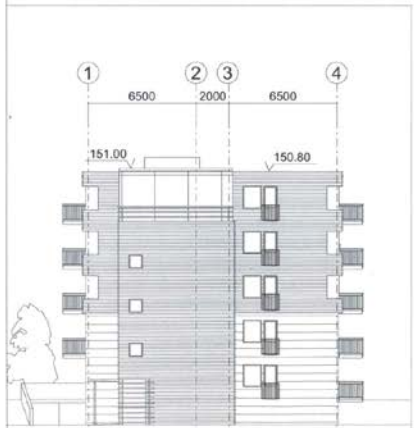
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14623255810	30	178 736	5 362 080
	80	134 460	10 756 800
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14623255830	30	195 602	5 868 060
	80	147 148	11 771 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14623255840	30	81 694	2 450 820
	80	61 457	4 916 560

### Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	66 850 000	66 850 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>66 850 000</b>	<b>66 850 000</b>



fasade mot vest



fasade mot nord

TRONDHEIM KOMMUNE	
Plan- og bygringseenheten	
Saksnummer	102114
22. AUG. 2002	
Dokument	Løpnr.
Vilma SE	LIV B

0 1 / 3 44 07

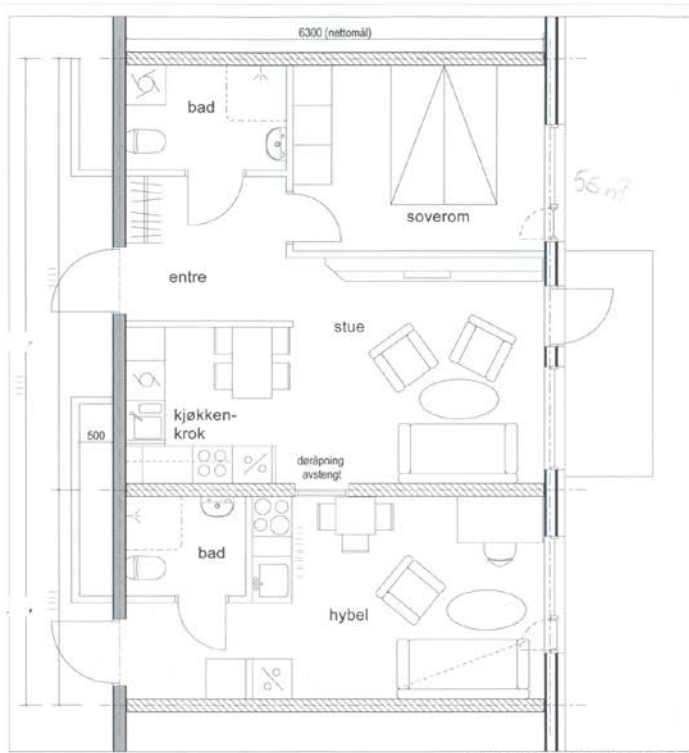
reviderte tegninger til rammesøknad, august 2002

STARTBO  
Bety for utvalgt...

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	D	C	H	I					

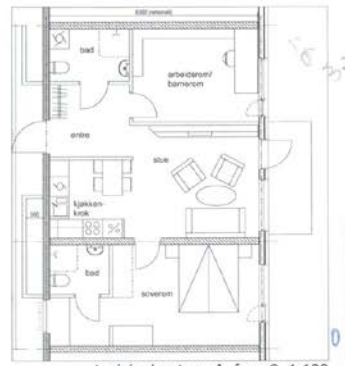
PROSJEKT NR.	00058.2	ARKIVNR.	
PROSJEKT	STARTBO BERGHEIM B6		
INNHOOLD	Fasader vest og nord blokk A		
MÅL	1:200		
DATO	20.06.01		
TEGN AV	RNS		
SAKSBEH	RNS		
TEGN NR	A30		





typisk plan type A, fase 1, 1:50

- veggtype A 70mm stender, 1 lag gips på hver side, total ca 100mm (holder EGG)
- veggtype B Rw 56dB, EK0,2x70mm stendere + 10mm spalte + isolasjon) 2 lag gips på hver side, total ca 200mm
- veggtype C Rw 44dB, EK0,70mm lydsteder m/ mineralulbørse i sander og svill, 2 lag gips på hver side, total ca 120mm
- veggtype D Plassbet betongvegg 200mm



typisk plan type A, fase 2, 1:100

STARTBO  
Bulig for ungdom...

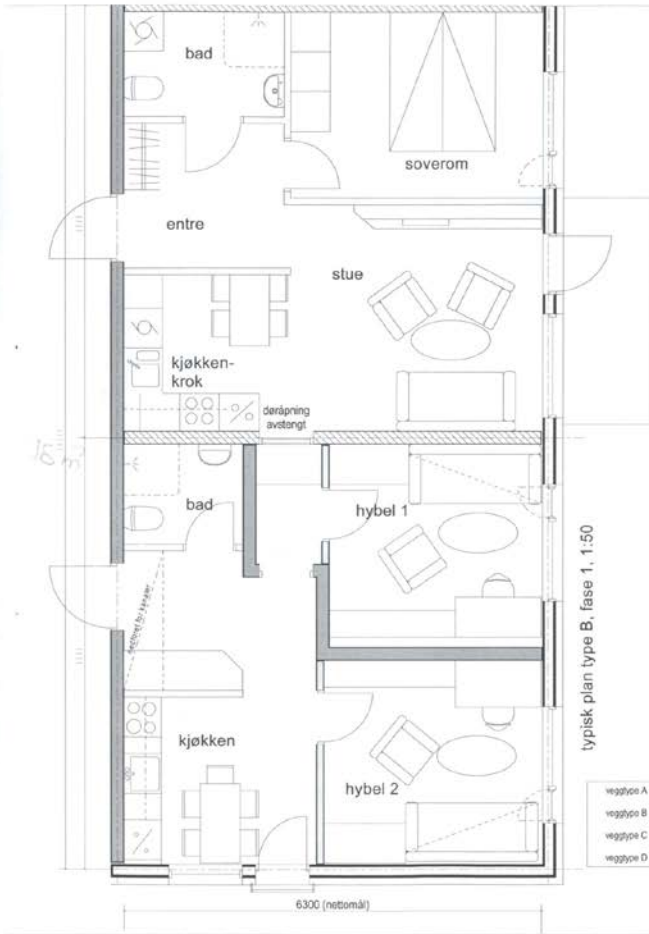
PROSJEKTLEDER	
UTVÆRDET	
A 07.06.01, utværet skrevet, jansen plan, jansen veggtype	
08.07.01, kjøkken jansen etter tilbud, badsmåttene skal være på arbeidsplan	
20.08.02, leilighet endre:	
D	
G	
H	
I	

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan og byggingenheten  
00058.2  
22 AUG. 2002  
1734407  
STARTBO BERGHEIM B6

Plan leilighet type A	
MÅL	1:50/1:100
DATO	18.05.01
TEGN. AV	RNS
SÅRSBEDI	RNS
TEGN. NR	API C

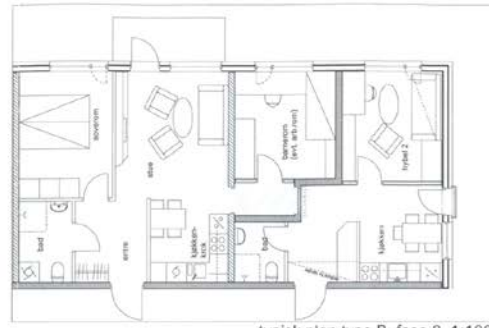


reviderte tegninger til rammesøknad, august 2002

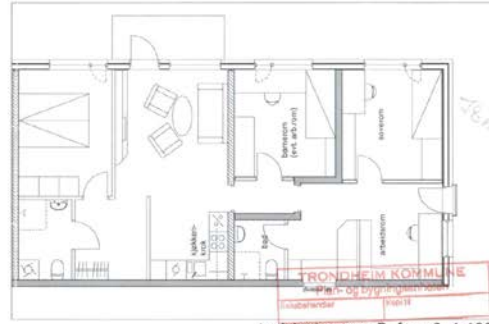


typisk plan type B, fase 1, 1:50

- veggtype A 70mm stender, 1 lag gips på hver side, total ca 100mm (holder E00)
- veggtype B R/w 56dB, EKO, 2x70mm stendere + 10mm spalte + isolasjon) 2 lag gips på hver side, total ca 200mm
- veggtype C R/w 44dB, EKO, 70mm lystender mv mineralulltremse i sander og sulf, 2 lag gips på hver side, total ca 120mm
- veggtype D Plasslagt betongvegg 200mm



typisk plan type B, fase 2, 1:100



typisk plan type B, fase 3, 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE  
 42. ALIS. 2002  
 0 473 44 122

reviderte tegninger til rammesøknad, august 2002

**STARTBO**  
 Bygg for ungdom...

A 07.06.01, komplett skissert, innsett plan, påført tegngjør  
 08.07.01, lukket søknad etter tillat, lukkesvarvurde søknadsbehandling  
 20.08.01, tegninger endret

D	G	I

PROSJEKT NR. 00058.2

PROSJEKT 00058.2

STARTBO  
 BERGHEIM B6

ENNEKOLD

Plan leilighet type B

MÅL 1:50/1:100

DATE 18.05.01

TEGN AV RNS

SAKSBEH RNS

TEGN NR. AP2 C



**STARTBO**  
Bely for ungdom...



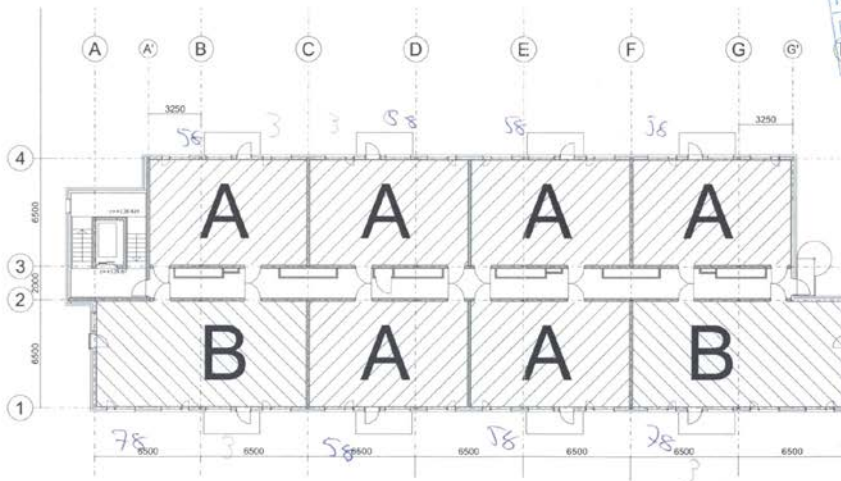
BYGGESAKSKONTOR  
Nettoareal: 1135  
Bruttoareal:  
Dato: Sign:

TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsseteren  
22 AUG. 2002  
01/344.07

STARTBO  
BERGHEIM B6  
INNEBILD  
Plan blokk A  
(og mellom A og B)  
sokkel  
MÅL 1:200  
DATO 13.11.01  
TEGN. AV RNS  
SAKSBEH. RNS  
TEGN. NR. A-10



reviderte tegninger til rammesøknad, august 2002



BYGGESAKSKONTO  
 Nettoareal: 3.643  
 Bruttoareal: 4.643  
 Dato: 5.8.07

TRONDHEIM KOMMUNE  
 Plan- og bygningssaksbehandling  
 22 AUG. 2002  
 07134407

STARTBO  
 Byg for smygen...

PROSJEKT NR.	00058.2
ARKIVNR.	
PROSJEKT	STARTBO BERGHEIM B6
	Plan blokk A 3 (4+5) etg
	MÅL 1:200
	DATE 13.11.01
TEGN. AV	RNS
SAKSRHJ.	RNS
TEGN. NR.	A-13

**voll**  
 Voll Arkitekt AS  
 Vikersborggt 40 B, 0651 Oslo  
 T: 22 42 78 00 F: 22 42 78 00

reviderte tegninger til rammesøknad, august 2002



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

## BORETTLAGET NEDRE BERGHEIM

v/ Boligbyggelaget TOBB Postboks 2424 Torgarden  
7005 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Tone Smith-Øvland	Saksnummer BYGG-23/80133 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Birger Vang	Dato 27.01.2023
--	---	------------------------------	--------------------

### Ole Aasveds veg 2-6, ferdigattest for 3 boligblokker i 5 etasjer + kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 52/170/0/0  
Bygningsnummer: 21041203, 21041181, 21041173  
Tiltakshaver: BORETTSLAGET NEDRE BERGHEIM

#### 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

Tone Smith-Øvland  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: 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 10.01.2023. Søknaden er komplettert 26.01.2023.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt samt erklæring fra borettslaget Nedre Bergheim viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i 01/34407-14, vedtak om rammetillatelse, og etterfølgende igangsettingstillatelser i 01/34407-17, 01/34407-25, 01/34407-28.

## **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.

# AVTALE OM LEIE AV HYBELLEILIGHET

Følgende avtale ("Avtalen") er inngått mellom:

**Kristin Ertsaas,**  
Fødselsdato: [redacted]  
E-postadresse: [redacted]  
Mobilnummer: [redacted]  
som Utleier ("**Utleier**")

og

Fødselsdato: [redacted]  
E-postadresse: [redacted]  
Mobilnummer: [redacted]  
som Leietaker ("**Leietaker**").

Leietaker og Utleier benevnes heretter i fellesskap som "Partene" og individuelt som en "Part".

## 1. Leieobjektet

Avtalen gjelder hybelleiligheten som er tilknyttet leilighet 5-2 i 5. etasje på adressen Ole Aasveds veg 2 i Trondheim. Hybelen har separat inngang og er på ca. 21 m<sup>2</sup>. Den er umøblert med eget kjøkkenhjørne og bad. Alt naglefast utstyr anses som en del av Leieobjektet og følger med ved utleien. Leietaker vil ved overtagelse av leieobjektet få utdelt 1 stk nøkkel. Leietaker har ikke anledning til å kopiere flere nøkler til Leieobjektet uten Utleiers samtykke.

## 2. Leieforholdets varighet

Leieforholdet starter 15.08.2025 og opphører 15.08.2026 så fremt det ikke er inngått en avtale om forlengelse. Leieforholdet kan ikke sies opp i leieperioden. Leietaker plikter å ha hybelen klar for tilbakelevering iht. Avtalens pkt. 10 innen utløpet av sistnevnte frist.

## 3. Husleien

Leiesummen er 8.500,- pr. måned. I tillegg til dette kommer utgifter tilknyttet strøm- og varmtvannsforbruk. Strøm- og varmtvannsutgifter avregnes av borettslaget tredjehver måned. Utleier vil oversende spesifikasjon fra borettslaget over hybelens strøm- og varmtvannsforbruk som leietaker plikter å betale innen en uke etter å ha mottatt.

Leien inkluderer tv-uttak og internett.

Leiesummen betales ukrevet og forskuddsvis senest den 1. i hver måned. Innbetaling skal innbetales (ukrevet) til Utleiers bankkonto: § 10. I forsinket betaling av husleie, kan Utleier kreve lovbestemt forsinkelsesrente. Første leiebetaling vil bli 15.08.2025.

#### 4. Sikkerhetsstillelse for betaling av husleien

Leietaker skal til sikkerhet for skyldig leie, skader på husrommet, utgifter ved fraviking og for andre krav som kan reises etter Avtalen, deponere et beløp på kr 17.000,-.

Depositumet skal settes i Leietakers navn på særskilt depositumskonto i egen bank med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Utleier dekker kostnadene med å opprette depositumskonto. Leietaker skal oversende en bekreftelse fra sin bank på at ovennevnte depositum er innbetalt til denne depositumskonto, senest ved overlevering iht. pkt.5. Dersom ikke depositum er bekreftet innbetalt innen denne dato, har ikke leietaker rett til å flytte inn.

Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av Partene disponere pengene på egen hånd. Leietaker kan likevel kreve opptjente renter utbetalt fra finansinstitusjonen. Ved uenighet må Utleier fremme sitt krav for retten eller Husleietvistutvalget/forlikrådet i den rettskrets der eiendommen ligger.

Etter leieforholdets opphør skal finansinstitusjonen etter krav fra Utleier med frigjørende virkning, utbetale skyldig leie i henhold til denne avtale fra kontoen dersom:

- a) Partene skriftlig har avtalt at leien skal godskrives annen konto,
- b) Utleier har dokumentert skyldig leie, og
- c) Leietaker ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at finansinstitusjonen har varslet Leietaker om at beløpet er krevet frigjort etter husleielovens § 3-5, femte ledd.

Hver av Partene kan ellers kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen Parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Krever Leietaker utbetaling av depositumet, ut over renteinntektene, skal banken varsle Utleier om at beløpet vil bli utbetalt til Leietaker hvis ikke Utleier innen fem uker etter at varselet er mottatt, dokumenterer å ha fremmet krav på å få utbetalt depositumet overfor finansinstitusjonen, jf. det ovenstående, eller dokumenterer å ha reist søksmål.

Mottar ikke banken slik dokumentasjon innen fristen, og Leietaker ikke har trukket kravet tilbake, kan banken med frigjørende virkning betale depositumet til Leietaker.

#### 5. Overlevering og Leieobjektets stand ved overlevering

Leieobjektet med tilbehør overtas, ryddet og rengjort, men for øvrig i den stand det er.

## 6. Partenes plikter i leietiden - Vedlikehold m.m.

### 6.1. Leietakers plikter

Leietaker plikter å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leier plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskiftning Utleier. Utbedring av tilfeldig skade regnes ikke som vedlikehold.

Det vedlikeholdsarbeid som Leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold. Vedlikeholdet og eventuelt annet arbeid Leietaker foretar, må utføres på håndverksmessig forsvarlig måte.

Uten skriftlig forhåndssamtykke fra Utleier kan Leietaker ikke foreta bygningsmessige forandringer eller nyinnredninger. Uten slikt samtykke kan han heller ikke male, skifte veggbekledning eller gulvbelegg utover det som følger av vedlikeholdsplikten. Endring av farger eller materialer kan ikke i noe fall foretas uten skriftlig forhåndssamtykke.

Leietaker plikter straks å varsle Utleier om enhver skade som trenger omgående utbedring fra Utleiers side. Andre skader må meldes uten unødig forsinkelse.

Leietaker plikter til enhver tid å ha alminnelig innbo- og løsøreforsikring. Utleier kan kreve å få forsikringsbeviset fremlagt.

### 6.2. Utleiers plikter

Utleier plikter å stille Leieobjektet med avtalt tilbehør til Leietakers disposisjon i hele leieperioden. Utleier skal holde Leieobjektet og eiendommen for øvrig i den stand som er avtalt eller som for øvrig følger av husleielovens bestemmelser. Dersom Utleier misligholder disse plikter kan Leietaker gjøre beføyelsene i husleieloven kapittel 2 og § 5-7 gjeldende.

Erstatning for indirekte tap, jf. husleielovens § 2-14, kan ikke kreves.

## 7. Ordensregler

Leietaker plikter å sette seg inn i og følge Nedre Berg borettslags husordens regler som vedlegges Avtalen og rimelige påbud som Utleier har fastsatt til sikring av god husorden og de ordensregler mv. som til enhver tid gjelder for borettslaget.

Røyking er ikke tillatt i Leieobjektet. Leietaker har heller ikke rett til å holde dyr.

## 8. Fremleie og opptak i husstand

Leietaker har ikke adgang til å fremleie eller på annen måte overlate sin bruksrett til andre eller oppta personer i sin husstand uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse. Samtykke kan alltid nektes dersom husrommet klart blir overbefolket.

## 9. Overføring av leieforholdet

Leietaker har ikke adgang til å overføre sine rettigheter eller plikter etter Avtalen til andre uten samtykke fra Utleier, med mindre annet følger av ufravikelig lovbestemmelse.

## 10. Leieforholdets opphør – Tilbakelevering m.m.

Ved fraflytting skal Leietaker tilbakelevere Leieobjektet med tilhørende naglefast og løst utstyr i godt vedlikeholdt stand. Leieobjektet med tilhørende naglefast og løst utstyr skal være i samme stand som ved overtakelsen med unntak av den forringelse som skyldes alminnelig slit og elde og de mangler som Utleier selv plikter å utbedre, med mindre annet er avtalt.

Leietaker skal for egen regning sørge for ordentlig rengjøring før boligen fraflyttes, både av gulv, vegger, tak, skap og vinduer.

Alle nøkler skal tilbakeleveres. Dersom samtlige nøkler ikke tilbakeleveres gjøres Leietaker ansvarlig for kostnadene i forbindelse med utskifting av lås.

Leietaker plikter å gi Utleier adgang til å holde visninger for både potensielle Leietakere og potensielle kjøpere de siste 3 månedene før leieforholdet opphører.

## 11. Tvangsfravikelse

Blir leien ikke betalt ved forfall, og heller ikke innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt betalingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 13-2 tredje ledd pkt. a.

Hvis leiekontrakten er utløpt og Leietaker ikke flytter innen 14 dager etter at Utleier deretter har sendt fraflyttingsvarsel, kan Utleier kreve tvangsfravikelse (utkastelse) uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsesloven § 4-18 og § 13-2, tredje ledd pkt. b.

Hvis Utleier hever kontrakten på grunn av vesentlig mislighold, plikter Leietaker å erstatte det leietap Utleier blir påført. Likeledes må han erstatte alle omkostninger som følge av misligholdet måtte påføre Utleier, herunder saksomkostninger og utgifter til ryddiggjøring og rengjøring.

## 12. Godkjennelse fra borettslaget

Leietaker er kjent med at han må godkjennes av borettslagets styre i henhold til vedtektene i borettslaget, og at godkjennelse bare kan nektes når det foreligger saklig grunn eller Leietaker ikke oppfyller vilkårene for å bli andelseier, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6. Utleier vil snarest sende anmodning om godkjennelse. Skulle godkjennelse mot formodning bli nektet, er begge Parter berettiget til å heve leiekontrakten med 30 dagers varsel, med mindre det er åpenbart at nektelsen ikke er saklig begrunnet. Varsel om heving må i tilfelle sendes innen to uker etter at man mottok meddelelse om styrets vedtak.

### 13. Husleieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i denne avtalen og fravikelige bestemmelser i husleieloven, går avtalen foran.

\*\*\*\*\*

Denne Avtalen er underskrevet i to originaleksemplarer, ett til Utleier og ett til Leietaker.

Trondheim, 06.08 2025  
Leietaker:



Trondheim, 06.08 2025  
Utleier:



Kristin Ertsaas



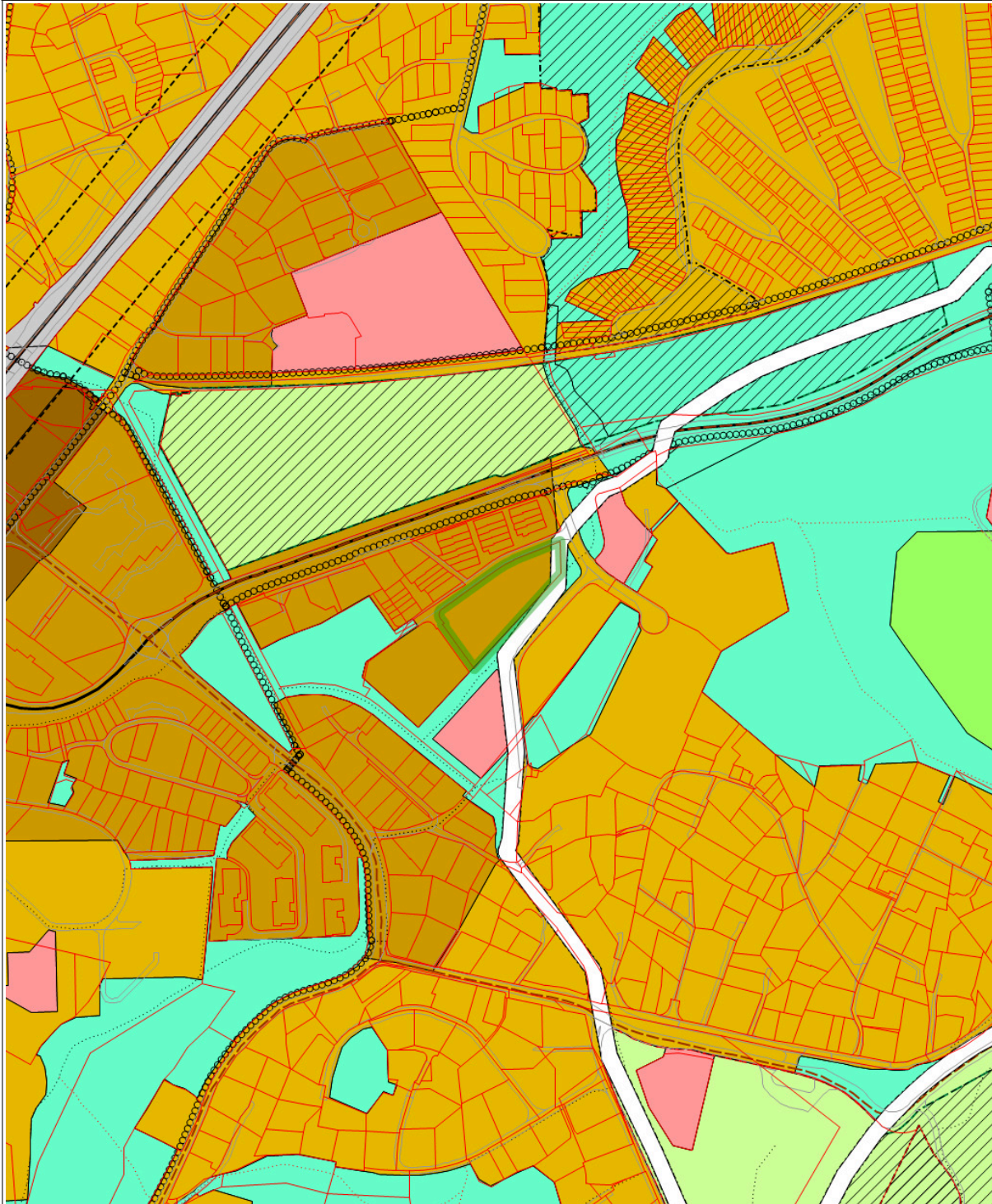
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ole Aasveds veg 2 7049 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000





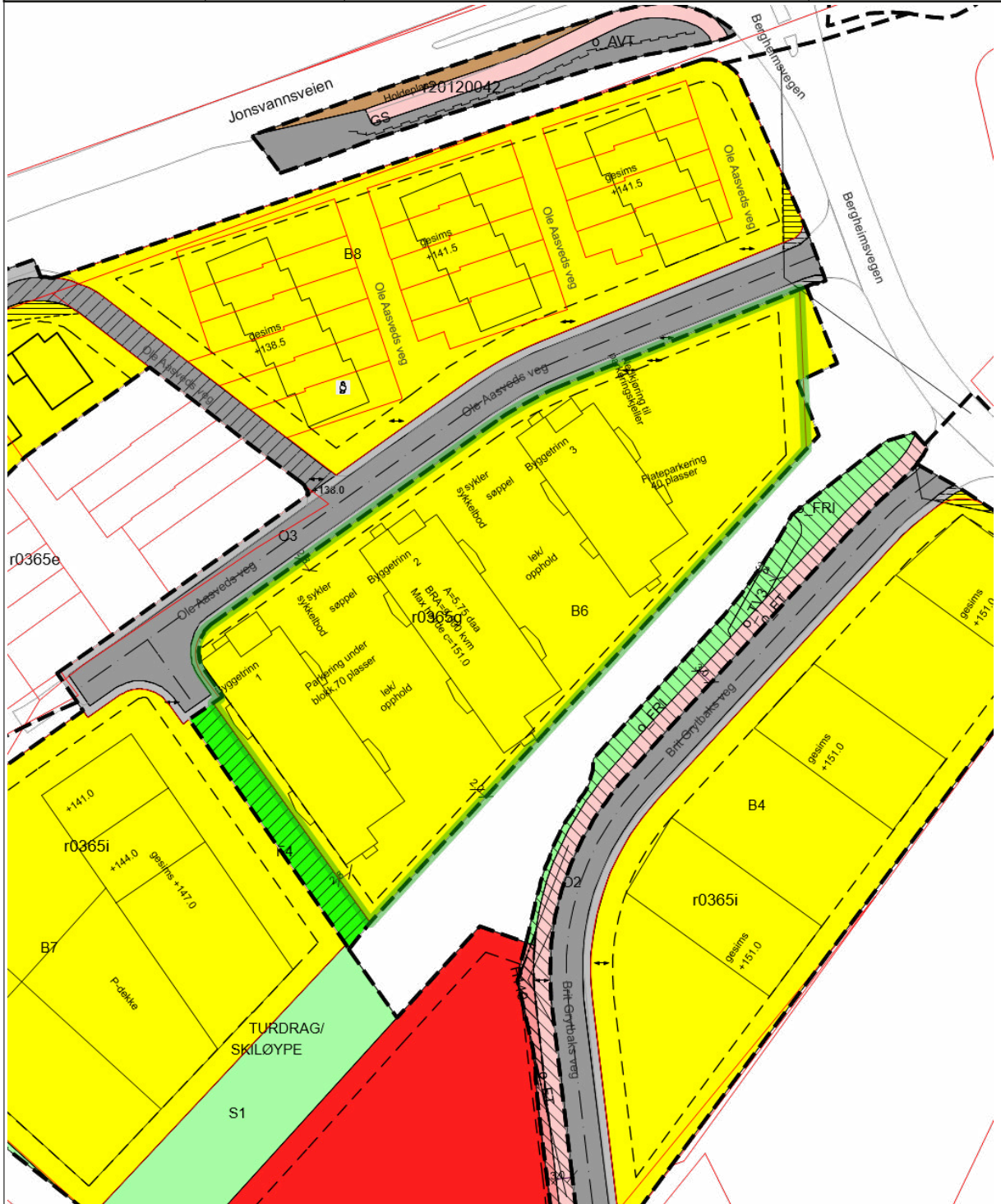
Trondheim

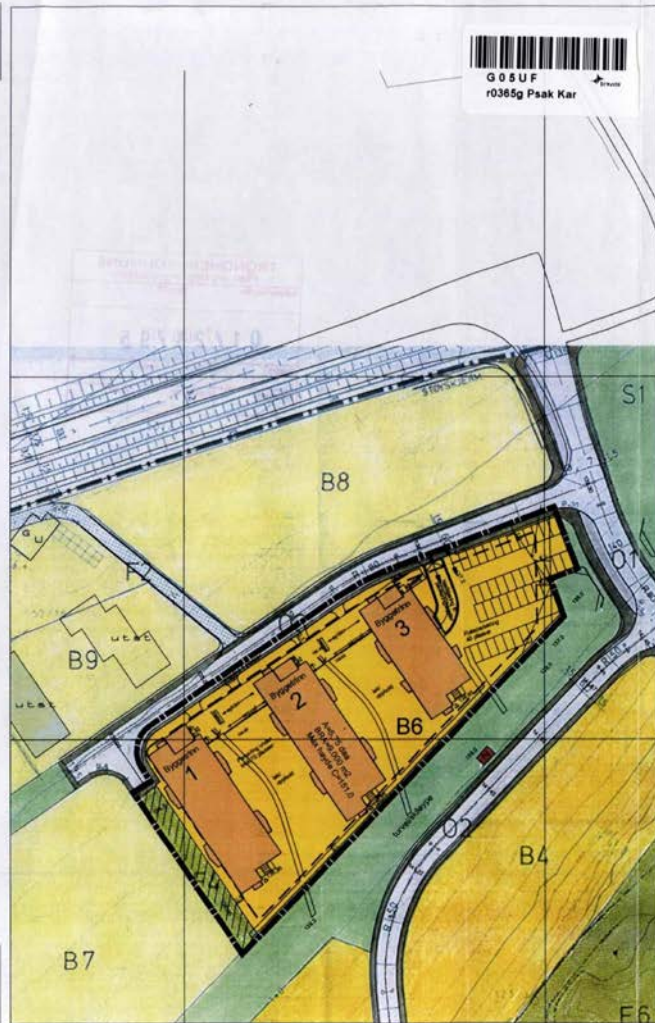
# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ole Aasveds veg 2 7049 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





**TEGNFORKLARING**

**PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMAL**

- BYGGEOMRÅDER (100)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)
  - Områder for forretning (120)
  - Områder for kontorbygging (130)
  - Områder for industri/lager (140)
  - Områder for offentlig bebygelse (160)

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

- Gate/veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

**OFFENTLIGE FRILSOMRÅDER (400)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

- 

**LINJESYMBOLER M.V.**

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppbevares (1204)
- Byggegrense (1211)



Saksvedlegg  
FBR 187/02  
SOSIKODING I PARENTES

- FAREOMRÅDER (500)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)
- Høy spenningsanlegg (510)
  - Nettstasjon

- SPECIALOMRÅDER (600)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
- - 
  - Restriksjonsområde/friskt (640)

**FELLESOMRÅDER (700)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)

- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles gangareal (720)

**KOMBINERTE FORMAL (900)**  
(Pbl. §25,2.ledd)

- 

- Omriss av planlagt bebygelse (1213)
- Omriss av eksisterende bebygelse som inngår i planen (1214)
- Bebygelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel (1242)

TILLATT ANTALL ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Bebyggelsesplan med bestemmelser

**Bergheim B6**

MÅLESTOKK:  
1:1000  
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Havder/Poligsmett	01.02.02	RS			
Enlist med/ansvarlig P-aktør	11.07.02	LN			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Evtl. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Bystrets vedtak		

R 365 g

Planen er utarbeidet av: <b>VOLL ARKITEKTER AS</b> Kjellerengen 11, 7011 Trondheim Tlf. 73 28 28 00 Fax 73 28 28 38		TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er fremmet av: <b>VEIDEKKE ASA</b> Slippenveien 11, 7035 Trondheim Tlf. 73 82 21 00 Fax 73 82 21 01		RNS	SAKSBEH.
		RNS	ARKIVNR.
			RNS 00058.1

# R 365g

BU 01/14370

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BERGHEIM, FELT B 6**

Bebyggelsesplan for B6 er datert:	10.05.2001
Bebyggelsesplan er sist endret:	11.07.2002
Dato for endring av bestemmelsene som spes. omhandler B6:	11.07.2002
Bebyggelsesplan for B6 godkjent i Bygningsrådet:	06.08.2002

Av praktiske årsaker benyttes bestemmelsene til hele Bergheimområdet R 365b, godkjent i Trondheim bystyre 20.03.97.

*Endringer som spesielt omhandler Bergheim, felt B6 er uthevet i kursiv og fete typer*

Området reguleres for følgende formål:

### BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Allmennyttig formål

### OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER:

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

### FRIOMRÅDER:

- Turveg, skiløype
- Ballfelt
- Turvegutvidelse

### FELLESOMRÅDER:

- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal

### HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJONER

## **§1 FELLESE BESTEMMELSER**

- 1.1 Mindre fravik fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 1.2 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 1.3 Før bygging kan igangsettes skal Formannskapetets betingelse om skoledekning, etablering av ny Jonsvannsveg som hovedadkomst, tilfredsstillende gangveg til

skolen og tekniske anlegg for vann/avløp, være oppfylt ( Formannskapssak 627/1993 av 09.12.93). For området B2 kan utbygging likevel igangsettes før betingelsen om skoledekning er oppfylt.

- 1.4 Miljøverndepartementets retningslinjer om trafikkstøy skal legges til grunn ved gjennomføring av reguleringsplan/ ny Jonsvannsveg. Dette innebærer at utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dBA og innendørs støynivå ikke skal overstige 30dBA (ekvivalent døgnnivå).  
Nødvendige støyskjermingskrav skal avgjøres i forbindelse med bebyggelsesplan. Støyskjerming skal oppføres samtidig med bebyggelsen.
- 1.5 S1 og F6 skal opparbeides før boligbygging og barnehagebygging.
- 1.6 S2 skal opparbeides før feltene B4, B5, B6, B7 og B8 kan utbygges.
- 1.7 S3 skal opparbeides før felt B3 kan utbygges.

## **§ 2 BYGGEOMRÅDER**

### OMRÅDE FOR BOLIGER

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

- 2.6 Med bebyggelsesplan skal følge en overordnet opparbeidelsesplan hvor sentrale fellesareal, friområder og overordnet beplantning inngår.
- 2.7 Parkeringsplasser, garasjer, felles lekeplasser, uteoppholdsareal og grøntareal skal opparbeides i samsvar med Trondheim kommunes vedtekter.

*For felt B6 kan vedtektenes krav til parkeringsdekning fravikes ved bygging av ungdomsboliger. Krav til parkeringsdekning settes til 1.0 plass pr. boenhet, og utleieenhet regnes ikke. Det foreslås at byggherre etter oppføring av byggetrinnene 1, 2 og 3 plikter å holde tellinger på den reelle bilbruken tilhørende boligene to ganger i året etter nærmere avtale med Trondheim kommune. Dersom det viser seg at foreslått parkeringsdekning gir underkapasitet for området, skal det bygges utvidelse av parkeringskjeller, byggetrinn 4, som vist på planskisse i målestokk 1:500 og datert 11.07.02.*

- 2.8 Med byggemeldinger i felt B1, B2 og B3 må det følge en ingeniørgeologisk plan for sikring av fjellstuppen.
- 2.9 Ubebygde deler av feltene skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.
- 2.10 Arealene kan ikke nyttes til lagring, til formål som er i strid med arealenes bruk eller innrettes på en slik måte at allminnelig bruk blir hindret.
- 2.11 Felt B1  
Maks høyde skal være kote 175, dog skal bygning ikke på noe sted rage over skråningstoppen. Utforming og dimensjon skal tilpasses terrengform og -retning og bygget skal tilpasses bebyggelse i B2.
- 2.12 Felt B2  
Avkjørsel, bygningenes plassering, terrengbearbeidelse, interne kjøre - og gangveger, felles parkeringsplasser, felles lekeplasser, uteoppholdsareal og grøntareal fremgår av reguleringsplankartet og vedlagte illustrasjonsplan.  
Takvinkel skal være mellom 0 og 12 grader.  
Boligantall skal ligge mellom 100 og 130.  
Bruksareal skal ikke overstige BRA = 16.000 m<sup>2</sup>.  
Maks byggehøyde fremgår av planen, dog kan heishus, tekniske innretninger o.l. stikke noe høyere, men Bygningene skal ikke på noe sted rage over skråningstoppen.  
Boligetasjeantallet skal ikke overstige 12. I tillegg kan tillates 1 garasjeetasje over bakken. Byggehøyden skal varieres og avtrappes både i lengde- og dybderetning, slik at det oppnås en oppmykning av store bygningsvolum. Fasadene skal gis et tiltalende og solid uttrykk.
- 2.13 Felt B3.  
Maks høyde skal være kote 180, dog skal bygning ikke på noe sted rage over skråningstoppen. Utforming og dimensjon skal tilpasses terrengform og -retning og bygget skal tilpasses bebyggelse i B2.

- 2.14 Felt B4  
Boligantallet skal ligge mellom 25 og 35.  
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 5.000m<sup>2</sup>.
- 2.15 Felt B5  
Boligantallet skal ligge mellom 25 og 47.  
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 6.000 m<sup>2</sup>.
- 2.16 Felt B6  
*Maksimal byggehøyde fremgår av planen, dog kan heishus, inn-og utkast for luft samt inspeksjonsluker stikke opp til 1 meter over denne høyden.*  
*Boligantallet skal ligge mellom 50 og 110.*  
Bruksareal skal ikke overstige **B R A = 9000 kvm.**
- 2.17 Felt B7  
Boligantallet skal ligge mellom 40 og 60.  
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 8.000 m<sup>2</sup>.
- 2.18 Felt B8  
Boligantallet skal ligge mellom 12 og 20.  
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 2.600 m<sup>2</sup>.
- 2.19 Felt B9  
Boligantallet skal ligge mellom 8 og 16.  
Bruksareal skal ikke overstige BRA= 2.000 m<sup>2</sup>.
- 2.20 Felt B10  
Boligantallet kan økes. Bruksareal skal ikke overstige BRA= 1.600 m<sup>2</sup>.
- 2.21 Felt B11  
Påbygg og tilbygg kan godkjennes.
- OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL.
- 2.22 I området skal det anlegges barnehage med tilhørende anlegg.  
Utnytting skal tilsvare 4 avdelinger.

### **§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.0 Trafikkområdene skal anlegges med inndeling i kjøreareal/ rabatt/ gangveg/ fortau som vist på plankartet.
- 3.1 Trafikkområdene skal ha en standard godkjent for offentlig overtakelse av vedlikehold og drift.

- 3.2 Terrenginngrep skal gjøres skånsomt og behandles tiltalende.
- 3.3 Offentlige veger skal slutføres samtidig med de felt de skal betjene.
- 3.4 Ved avkjørsler og kryss skal det anlegges frisiktsoner i henhold til vegnormalene.
- 3.5 Rabatter skal gis en tiltalende behandling og beplantes.

#### **§ 4 FRIOMRÅDER**

- 4.1 I område må ikke oppføres bygninger som er til hinder for områdets bruk.
- 4.2 S1  
Området skal nyttes til turveg, skiløype.
- 4.3 S2  
Området skal nyttes til ballplass.
- 4.4 S3  
Området skal nyttes til turvegutvidelse.

#### **§ 5 FELLESOMRÅDER**

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

**I henhold til Bygningsrådets behandling av 06.08.2002 vedtas at følgende flertallsmerknad følger saken:**

Bygningsrådet finner det uheldig at utbygger selger flere boliger enn det som

hjemles i den vedtatte reguleringsplanen.

Bygningsrådet ser positivt på Startbo-prosjektet og at det legges til rette for at ungdom får mulighet til å skaffe seg en rimelig etableringsbolig.



Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ole Aasveds veg 2 7049 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Ole Aasveds veg 2  
7049 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Marius Kvalvik**Telefon:** 463 00 046  
**E-post:** marius.kvalvik@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre