

PROAKTIV

2(3)-roms
med utleiedel
og balkong



OLE AASVEDS VEG 6





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BERGHEIM/MOHOLT

Lys 2(3)-roms med utleiedel - Kr. 9.000,- i leieinntekt - Balkong - Fin utsikt - Heis - Nær NTNU og Estenstadmarka.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 170, andelsnr. 24, org.nummer 985631433 i Borettslaget Nedre Bergheim

Prisantydning: 2.900.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 374.631,-

Totalpris: 3.284.621,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 3/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 80 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering på stor felles oppstillingsplass, noen p-plasser mellom blokkene eller man kan søke om garasjeplass.

Tomt: 5749 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 12.496,-

Felleskostnader inkl.: blant annet renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale utgifter, å konto strøm/varmtvann, kabel-TV/bredbånd, renhold fellesarealer, enkle vaktmestertjenester, bygningsforsikring og vedlikehold.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
44	45	51	71
Vedlegg	Egenerklæring	OleAasvedsveg6-Tilstandsrapport-16 06 2024	Energiattest
76	79	87	92
Husordensregler	Vedtekter	Økonomi	Budskjema

”

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

Megler: **Lisbeth Kristengård**



Lisbeth Kristengård

Megler

Mobil: 480 07 480

E-post: lk@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org. nummer: 983 374 654

EN NY HVERDAG

Ole Aasveds veg 6

Lys og praktisk 2(3)-roms andelsleilighet på over 50 m² med egen utleiedel på over 25 m² som kan leies ut på attraktive Bergheim/Moholt. Leiligheten ligger i 3. etg. med heis i bygget og flott utsikt over området og mot Tyholtårnet. I nærområdet finner du flotte turløyper mot Dragvoll og Estenstadmarka. Det er kort avstand til metrobussen, dagligvare, NTNU og en rekke servicefunksjoner.

Kvaliteter med leiligheten:

-Utleiedel med egen inngang -

leieinntekt kr. 9.000,- pr mnd

-2 badrom

-2 kjøkken med hvitevarer

-2(3)romslige soverom. Alle på ca. 10 kvm.

-Strøm og internett er også inkl. i

felleskostnadene

-Sørvestvent balkong på 4,5 m²

-Heis

-P-plasser utenfor. Mulig å søke om

garasjeplass

-Egen bod i kjeller på ca. 5 m²

-Felles vaskeri og sykkelbod i kjeller.

Lisbeth Kristengård

Megler **Lisbeth Kristengård**

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

Lord Philip Chesterfield



BERGHEIM/MOHOLT

Kommune: Trondheim / Område: BERGHEIM/MOHOLT

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

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kristengård presenterer en lys leilighet i et veldrevet borettslaget på Nedre Bergheim. Leiligheten ligger i 3. etasje med en balkong på ca 4,5 kvm som har en fin utsikt og ettermiddag/kveldssol. Borettslaget har store fellesområder med gressplen, lekeplasser, benker, grillplass og diverse beplantninger.

Svært kort avstand til NTNU Dragvoll, samt sykkelavstand til andre studiesteder som Handelshøgskolen og NTNU Gløshaugen, gjør at leiligheten er ideell til unge mennesker og studenter. Det er i tillegg 200 meter til holdeplassen til Metrobussen (nr 3) hvor man har svært gode bussforbindelser, i nærheten går også buss nummer 12 og 14. I tillegg kommer man seg lett til Flyplassen da Værnes-ekspressen har holdeplass rett i nærheten. For deg med bil er det lett adkomst til omkjøringsveien som tar deg både øst- og vestover i byen. Fra



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bergheim Linje 3, 43	3 min 0.3 km
🚶 Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 3.8 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.4 km
✈ Trondheim Værnes	28 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Moholt Post i butikk	6 min 0.5 km
Meny Moholt	8 min

VARER/TJENESTER

📦 Moholtsenteret	11 min
💊 Apotek 1 Moholt	7 min

SPORT

⚽ Nedre Steinan - KGB 5er Fotball	1 min 0.1 km
⚽ Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
🚴 3T-Moholt	7 min
🚴 TrenHer Moholt	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Shell Moholt	6 min
🚗 Recharge Esso Moholt	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



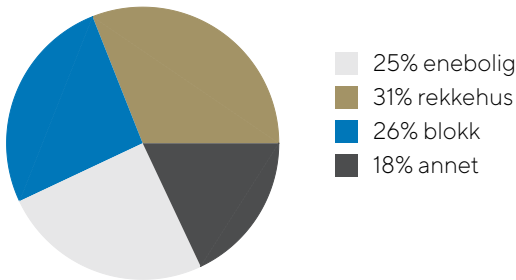
Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



leiligheten tar det ca. 15 minutter med bil inn til Trondheim sentrum.

Leiligheten har en meget attraktiv og populær beliggenhet med gangavstand til servicefunksjoner som dagligvarehandel: Coop Extra Moholt, Meny Moholt, Rema 1000, Kiwi (søndagsåpen), restaurant Viva Italia, 3T treningssenter Moholt, bensinstasjon Shell Moholt, Bunnpris Angelltrøa,

BOLIGMASSE



Apotek m.m. Man har i tillegg nærhet til Voll studentby, Moholt studentby og Moholt butikkssenter.

Like ved borettslaget finnes det også fotballbane og volleyballbane.

Estenstadmarka ligger også i nærheten av borettslaget har et rikt rekreasjonstilbud sommer og vinter. Vinterstid har man et stort løypenett for skientusiasten. Estenstadhytta er et populært turmål for mange, og dit kan man enten gå til fots eller på ski. I dens åpningstid kan man nyte ferske kanelboller og kaffe. Videre er det bademuligheter i Estenstaddammen og Tømmerholdtdammen.

Trygg vei fra husdøren til flere barnehager samt Åsvang barneskole. Leiligheten ligger i et veietablert, populært og familievennlig boområde ved Bergheim. Mellom blokkene i borettslaget har man tilgang til lekestativ og sittegrupper.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus samt eneboliger.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen. Fra Moholt Storsenter kjører du mot Lohove og dragvoll, følg Jonsvannsveien rett frem i tre rundkjøringer og ta av til høyre inn på Bergheimsveien. Ta første til høyre inn i Ole Aasveds veg, og nummer 6 ligger som 3. blokk på venstre side. Tar du buss til visning kan du gå av på Bergheim, Åsvang skole eller Heggdalen busstopp. (Eller tast inn Ole Aasveds veg 6 på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.) Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Det er flere barnehager i nærområdet.

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	20 min 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 2.6 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min 4.6 km

BARNEHAGER

Bergheim barnehage (0-5 år) 80 barn	3 min 0.3 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	5 min 0.4 km
Lohove barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km



Skolekrets
Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Livet i Ole Aasveds veg

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



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Mina og Silas

Når kjøpte dere eiendommen?

Boligen ble kjøpt i mai 2023.

Hvorfor valgte dere denne boligen?

Boligen ble valgt på grunn av den sentrale beliggenheten med gode kollektivforbindelser, samtidig som den ligger nær marka og flotte naturområder. Kombinasjonen av nærhet til byliv og friluftsmuligheter har vært svært attraktiv. I tillegg har boligen vært økonomisk gunstig, både som en rimelig plass å bo og med gode utleiemuligheter.

Er det gjort oppgraderinger etter kjøp?al dere flytte?

Etter overtakelse er både kjøkken og bad pusset opp.

Hvorfor selger dere boligen?

Boligen selges fordi eier ønsker å flytte nærmere familie.

Hvordan er solforholdene?

Boligen har svært gode solforhold, med sol på balkongen fra rundt kl. 12 og helt til sent på kvelden.



Hva er det beste med området?

Området byr på nærhet til det meste – fra sentrum og universitet til flotte tur- og rekreasjonsområder. Den sentrale beliggenheten gjør hverdagen enklere, med kortere pendlevei og mer tid til overs.

Hvordan er nabolaget?

Nabolaget oppleves som stille og rolig, med gode naboer og gjensidig respekt. Det er minimalt med støy fra omkringliggende boliger.

Hvordan oppleves området gjennom årstidene?

Sommeren på Bergheim byr på flotte omgivelser og nydelig utsikt fra en lun balkong. Om vinteren er det kort vei til milevis med flotte skiløyper og gode friluftsmuligheter.

Tre ord som beskriver boligen/området:

Sentral, praktisk og stille.

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL OLE AASVEDS VEG 6

Vi starter utendørs – boligen har en sørvestvendt balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering på stor felles oppstillingsplass, noen p-plasser mellom blokkene eller man kan søke om garasjeplass.

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.

Hybelboere kan leie parkeringsplass via andelseier.

Tomtestørrelse

5 749 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

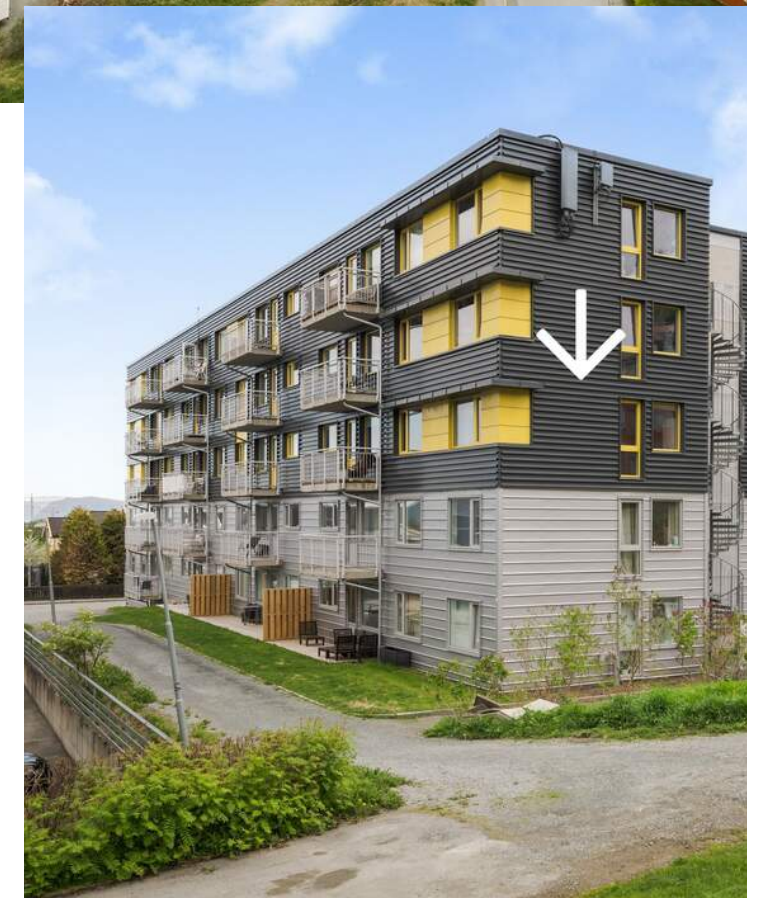
TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt teknet med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Tirsdag, 2. juni 2026)



ENDEBELIGGENHET I
BYGGETS 3. ETASJE. MED
DELVIS OVERBYGGET
BALKONG.



FRA BALKONGEN HAR
MAN FIN UTSIKT OVER
OMRÅDET OG MOT
TYHOLTTÅRNET.



DELVIS OVERBYGD
SØRVESTVENDT
BALKONG PÅ CA. 4,5 KVM.
HER HAR MAN SOLEN FRA
KL. 12 TIL DEN GÅR NED.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kristengård har den store gleden av å presentere en lys og praktisk 2(3)- roms leilighet med en utleiedel på Bergheim. Leiligheten er beliggende på rolige Bergheim som tilbyr nærhet til marka og luftige flotte grøntområder.

Blokken / borettslaget ble oppført i 2003, leiligheten ligger i på enden i byggets 3. etasje med en sørvestvendt orientering som gir ettermiddag og kveldssol. Enkel adkomst til leiligheten via heis.

Med hovedleiligheten følger en hybelavdeling som har en egen inngang som leies ut for kr. 9.000,- per måned. Dette gjør at man finansierer store deler av felleskostnadene pr. måned og da er a-konto strøm og varmtvann inkludert.

Hovedleiligheten fremstår som en romslig 2(3)- roms på over 50 kvm med egen balkong. Denne inneholder en lys entré med tilknyttet badrom, åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom og en balkong med fin utsikt over området og mot bla. Tyholttårnet.

Velkommen inn!
Boligens entré er målt til 3 kvm og har plass til å sette i fra seg sko og henge opp ytterklær. Entréen er utstyrt med porttelefon og gir videre adkomst til leilighetens øvrige rom.

Praktisk plassert ved entréen er det et badrom på ca. 4 kvm som ble pusset opp i 2025 med microsement på vegger og gulv. Rommet er videre utstyrt med: toalett, benkeplate med nedfelt servant i en nyere innredning med speilskap. Sort

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen er målt til 32 kvm. Oppholdsrommet gir plass til sofakrok, TV-benk og spisebord, samt annet møblement. Store vindusflater som gir godt med naturlig innlys som setter en lys og innbydende atmosfære til rommet. Stuen har forøvrig parkett på gulv og lyse farger på vegger. Fra stuen har man direkte adkomst til en sørvestvendt balkong. Balkongen er målt til 4,5 kvm. Her kan man nyte tidlig ettermiddag og kveldssol og en flott utsikt mot bla. Tyholttårnet og Trondheimsfjorden. (Tidligere eier har fjernet en lettvegg for å få en større stue. Det kan på enkeltvis tilbakeføres hvis man ønsker ett ekstra soverom)

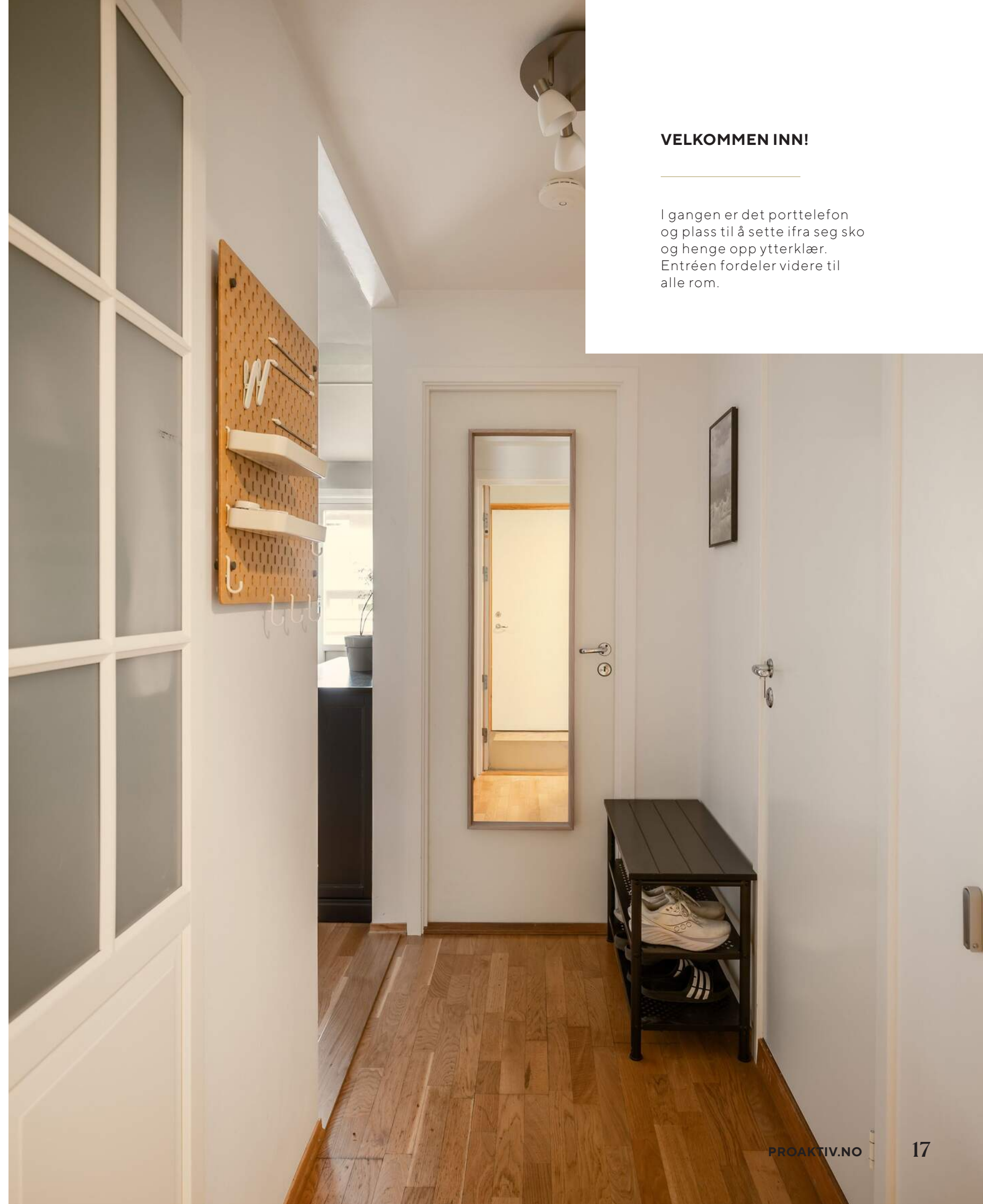
Åpen løsning mellom stue og kjøkken for maksimal utnyttelse av arealet. Kjøkkenet har en nyere innredning (2024) fra Ikea bestående av mørke over- og underskap som sørger for gode oppbevaringsmuligheter og arbeidsforhold samt praktiske fliser over benken som gir en fin kontrast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl- og frysenskap som følger med i handelen.

Dersom det er ønskelig kan man benytte hele leiligheten selv, eller man ønsker å leie ut ennå mere, da det er mulighet for å åpne opp mellom hovedleiligheten og hybelavd. via gangen.

Hovedleiligheten har et romslig soverom målt til 10 kvm med plass til dobbeltseng, godt med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter samt plass til kontorløsning.

VELKOMMEN INN!

I gangen er det porttelefon og plass til å sette ifra seg sko og henge opp ytterklær. Entréen fordeler videre til alle rom.



STUEN OG KJØKKENET

Rommet er 32 kvm og har parkett på gulv og lyse farger på vegger. Store vindusflater gir godt med naturlig dagslys inn i boligen. Fra stuen er det utgang til balkongen

Utleiedelen er på over 25m² og har en egen inngang samt bad, kjøkken og soverom/stue/hybel. Her er det også parkett på gulv, samt hvit kjøkken- og baderomsinnredning. Baderommet inneholder toalett, dusjgarnityr og servant i innredning.

Med hovedleiligheten følger 1 bod i felles kjeller på ca. 5 m² for gode oppbevaringsmuligheter. Parkering på stor felles oppstillingsplass, eller man kan søke styret om fast oppstillingsplass i garasjen.

Felles sykkelbod og vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel for hoved- og hybelleiligheter i kjeller. Det er også felles arbeidsbenk og plass for å skifte dekk/ reparere bil i garasjen. Felleskostnadene dekker betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV, internett, strøm, varmtvann og kommunale avgifter. Leiligheten er en del av Nedre Bergheim Borettslag, som består av totalt 110 andeler. De har Tobb som forretningsfører og av den grunn ryddige økonomiske forhold. Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

3. etasje

BRA-i: 80 kvm

Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 4 kvm

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

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det følgende:



TG0: 0 punkter
TG1: 5 punkter
TG2: 4 punkter
TG3: 0 punkter
TGIU: 2 punkter.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:
Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Tettesjiktet på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Kjøkken hybel:
Det registreres stedvis svellinger på kjøkkenfronter og kjøkkenskrog, samt stedvis hakk og skader på skrog og benkeplate. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TGIU:
Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke

avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Bad hybel - Totalvurdering av fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Oppvarming

Elektrisk.
Varmekabler på gulv på badene.

Info strømforbruk

A-konto strøm er inkludert i felleskostnadene.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

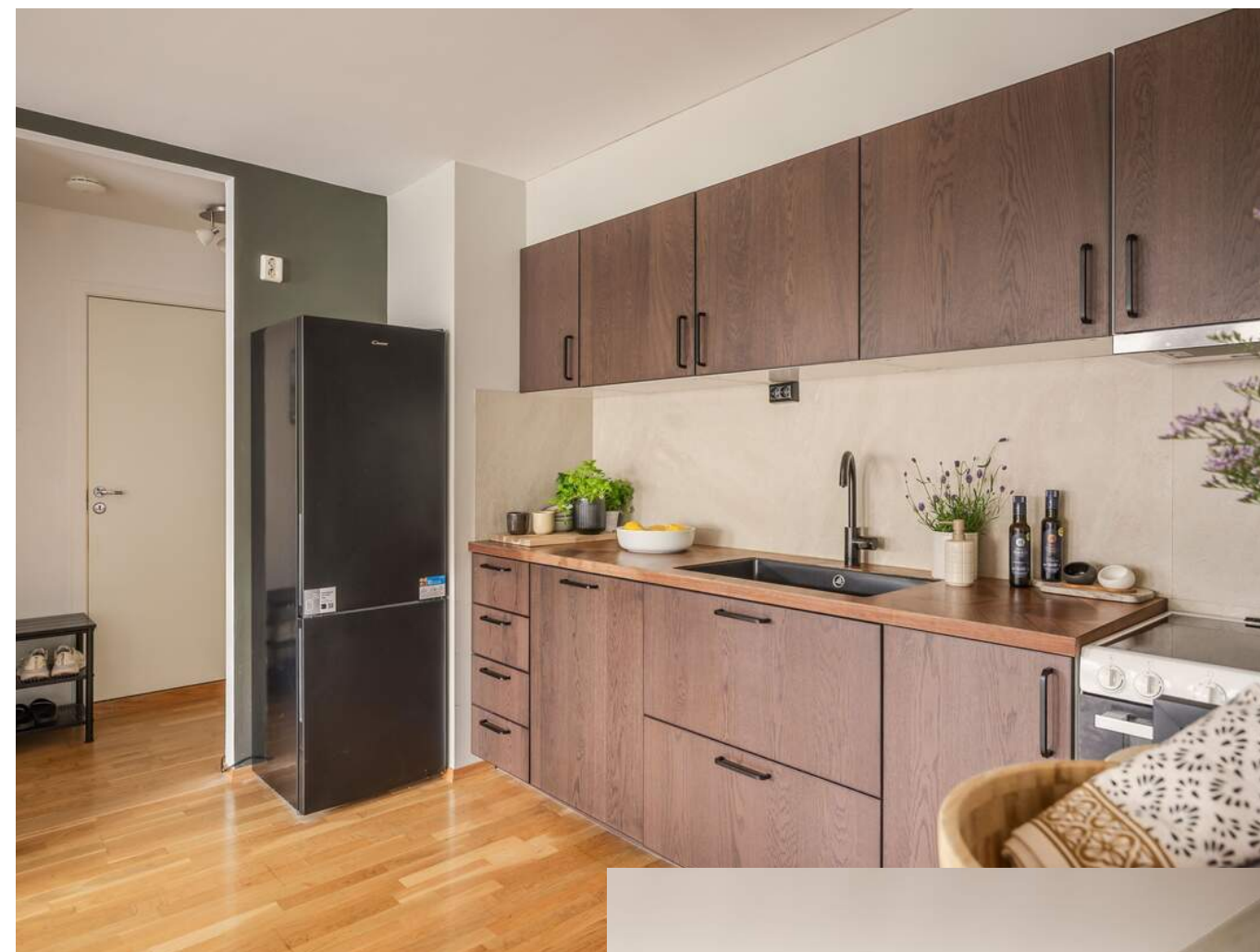
Hvitevarer

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

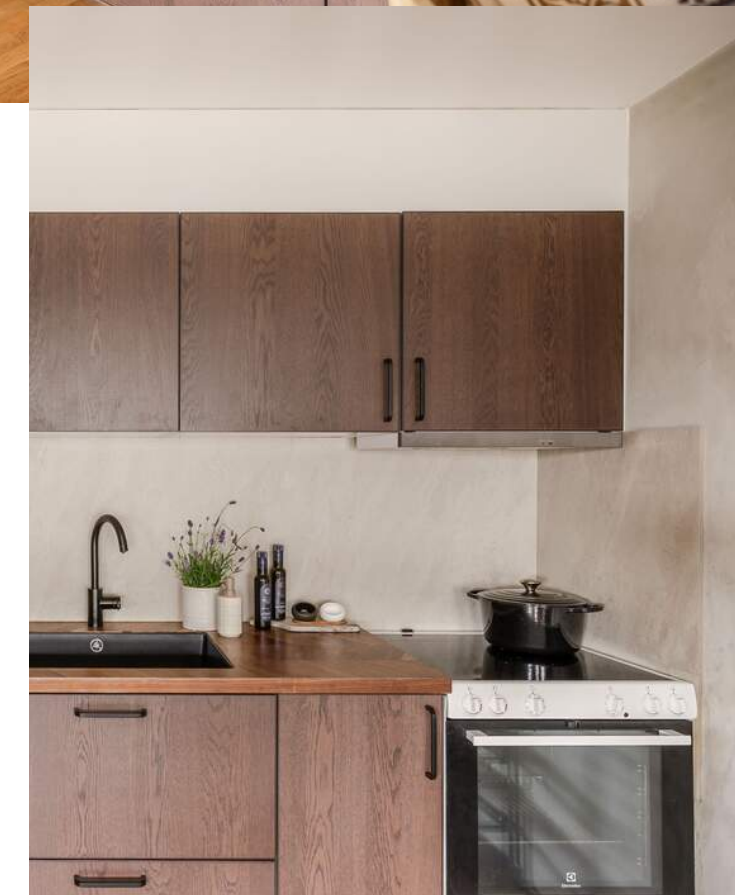
ET SOVEROM TIL?

Opprinnelig var det her et soverom, men tidligere eier ønsket en større stue. (Kan på enkeltvis tilbakeføres, med å sette inn en lettvegg.)





KJØKKENET HAR MØRKE
FRONTER FRA 2024 OG ER
INNREDET MED GOD
BENK- OG SKAPPLASS.



ÅPEN LØSNING MELLOM
STUE OG KJØKKEN GIR
MAKSIMAL UTNYTELSE AV
AREALET. HER ER DET
GOD Plass TIL SOFA- OG
SPISEBORDLØSNINGER.

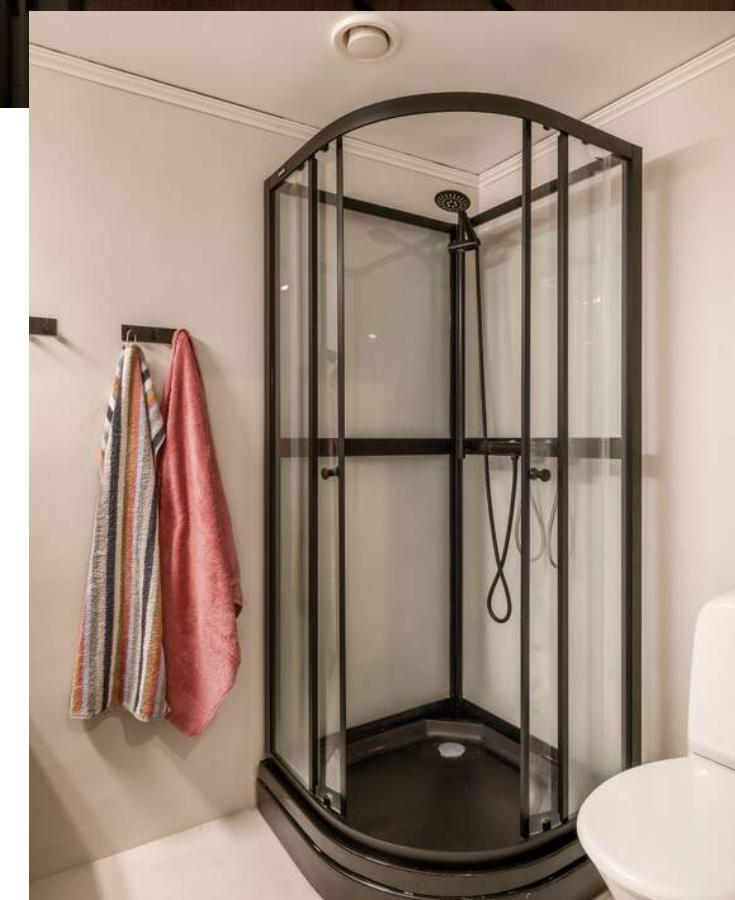




HER KAN MAN ÅPNE
YTTERLIGERE OPP
MELLOM ENHETENE
ELLER STENGE MER OM
ØNSKELIG.



BADET HAR SERVANT,
INNREDNING MED 2
SKUFFER, SPEILSKAP,
OPPLEGG FOR VASKE-
MASKIN & DUSJKABINETT



LYST BADEROM MED
MICROSEMENT PÅ GULV
OG VEGGER FRA 2025 OG
BEHAGELIG GULVVARME.



SOVEROM

Soverommet i hoveddel er på 10 m². Her er det god plass til seng, garderobe og kontorløsninger.



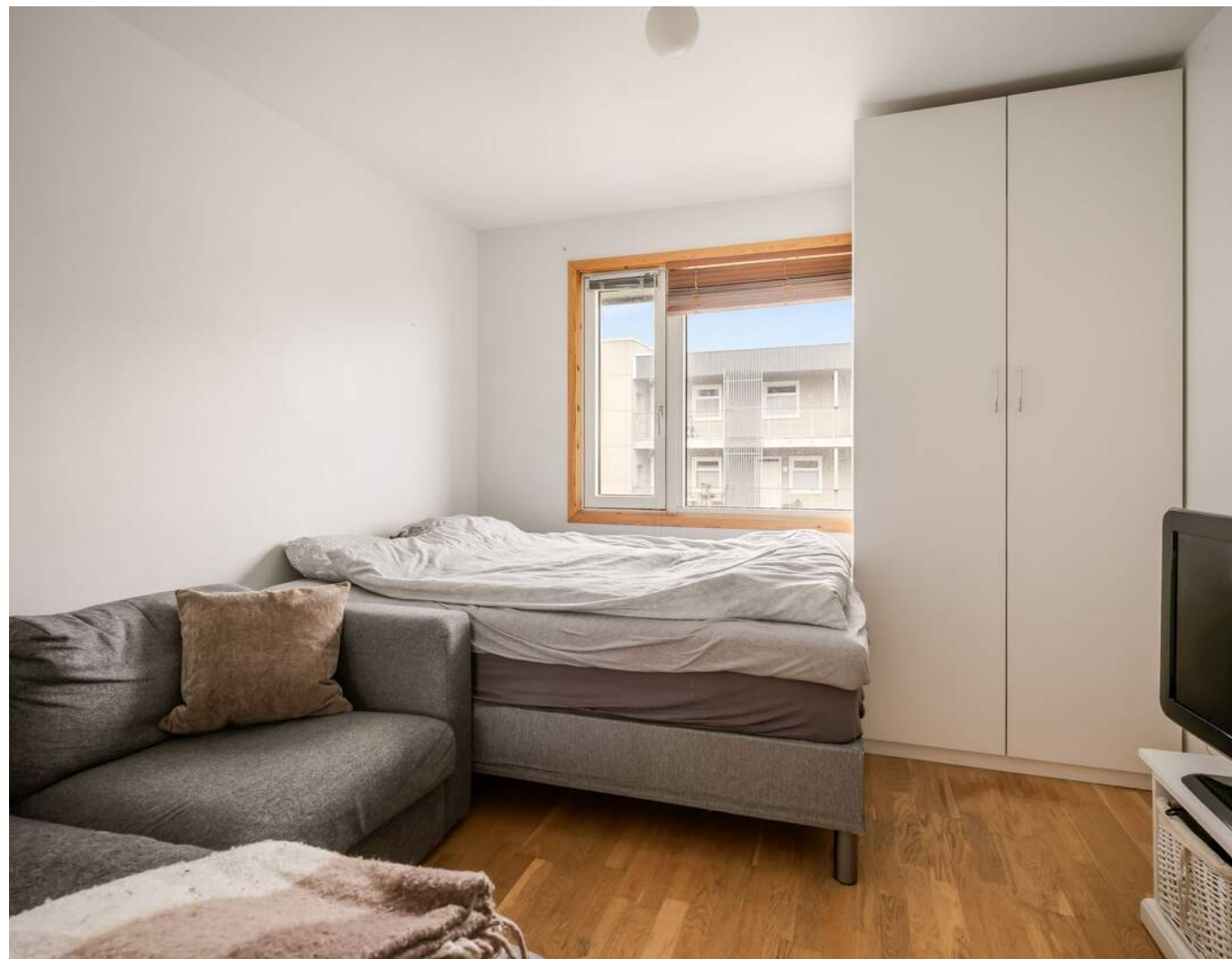
UTLEIE

Velkommen inn til hybelavdeligen som i dag leies ut for kr. 9.000,-



SOVEROM/STUE

I hybelavdelingen er det soverom/stue, egen inngang samt bad og kjøkken.



KJØKKEN

Kjøkkenet på hybeldelen er på ca. 10 kvm. og har en lys innredning med hvitevarer og plass til et kjøkkenbord.



BADEROM

Baderommet er utstyrt med dusjarmatur, toalett og servant med under- og overskap.



GARASJE

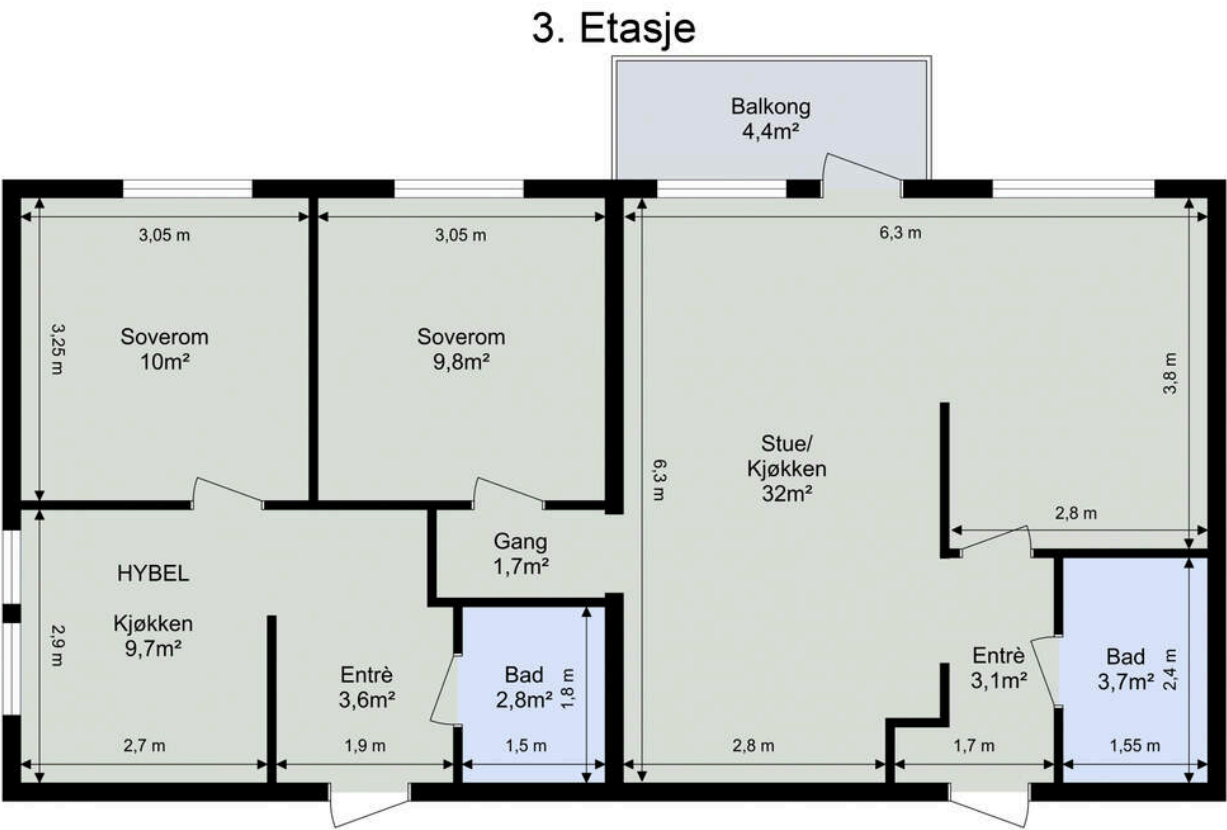
Under blokkene er det garasjeanlegg. Her kan man søke om å leie plass fra kr. 475,- pr. mnd.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING

3. etasje



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Borettslag: Nedre Bergheim borettslaget, Orgnr.: 985631433
Andelsnr.: 24
Andel fellesgjeld: kr. 374.631,-
Andel fellesformue: kr. 48.800,-
Total gjeld: kr. 33.785.2195,-

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Felleskostnader pr. mnd

12.496,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: blant annet renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale utgifter, å konto strøm/varmtvann, kabel-TV/bredbånd, renhold fellesarealer, enkle vaktmestertjenester, bygningsforsikring og vedlikehold.

Felleskostnader er fordelt som følger:
Renter: kr. 1.463,-
Finansiering måleutstyr: kr. 100,-
Avdrag: kr. 4.489,-
Driftsdel: kr. 4.039,-
Måling og avregning energi: kr. 198,-
Elektroniske fellesavtaler: kr. 391,-
Strøm BRL Nedre Bergheim: 160/24 A konto strøm (165 - 24): kr. 1.816,-

Andel fellesgjeld

374.631,- per mandag, 15. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14623255810, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.06.2026: 1.98% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 15.06.2026: 13 626 638
Andel av saldo: 151100
Første termin: 01.11.2007Første avdrag: 01.02.2009 (siste termin 01.11.2033)
Fast rente(01.11.29)

Lånenummer: 14623255840, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.06.2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 15.06.2026: 4 900 530
Andel av saldo: 54 340
Første termin: 01.11.2007Første avdrag: 01.02.2009 (siste termin 01.02.2029)
Flytende rente fra 01.11.24

14623255830, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.06.2026: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 15.06.2026: 15 258 051
Andel av saldo: 169 191
Første termin: 01.11.2007Første avdrag: 01.02.2009 (siste termin 01.02.2034) Fastrente til 01.08.29

Andel fellesformue

48.800,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Driftsresultat 2025: Kr 5 960 660,-.
Årsresultat 2025: Kr 4 786 250,-.
Disponible midler 2025: Kr 4 192 792,-.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring
Polisenummer1331659

Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning mot tap av felleskostnader. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>.

Formuesverdi primær

969.101,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.876.402,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til innboforsikring.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.01.2023

Dagens planløsning er ikke helt i samsvar med byggegodkjente tegninger. Da det ene soverommet i hoveddel er innlemmet i stuen. Samt dør er tettett mellom enhetene. Dette kan på enkelt vis tilbakeføres.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 27. januar 2023

Tinglyste heftelser og rettigheter

De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle andelen. Servituttene er tinglyst på borettslagets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke tilknyttet en reguleringsplan men omfattes av en bebyggelsesplan etter eldre PBL, herunder planID r0365g med plannavn Bergheim, felt BG vedtatt 06.08.2002 med reguleringsformål blokkbebyggelse m.m. Eiendommen er en del av kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Det foreligger regulering under arbeid, 5001 r20190011 Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22 Hensikten med planen å forbedre fortau i Brit Grytbaks veg, da denne må utvides til en bredde på 2,5 m pluss grus-skulder og snøopplagssone. Utvidelse og opparbeidelse av nytt/bredere fortau skal skje på strekket fra utbyggingsområdet og til Bergheimsvegen. Utvidelsen av fortau er grunnlagt i at dagens fortau er for smalt til at kommunen kan brøyte det med traktor. Manglende brøytemulighet i dag, sammenholdt med at dagens fortausløsning ikke vil oppfylle krav til trygg skoleveg for planområdet

5001 r20210056 Bergheimsvegen 26. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Det planlegges et terrassert leilighetsbygg med inntil 18 boenheter. Bebyggelsen planlegges fra 3 til 6 etasjer. Planområdet er ca. 5,8 dekar. Disse planene kan medføre vegarbeid og byggestøy i området over en periode i fremtiden.

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens reguleringsforhold. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Tomtestørrelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse beplantning.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot sameieren.

Radonmåling

Borettslaget Nedre Bergheim foretok radonmålinger i Ole Aasveds vei 2, 4 og 6, 7049 Trondheim i juli 2014 ved å plassere sporfilm i 1.etasje som er mest utsatt for radon. Målerapporten sier at B/L Nedre Bergheim friskmeldes da det er målt en snitt verdi på mindre enn 20 bq/m3. Ingen tiltak nødvendig. Henviser til rapporten som ligger på borettslaget sine hjemmesider, http://nedrebergheim.no

Adgang til utleie

Hybeldelen kan fritt leies uten søknad til styret, dersom andelseier selv bebor leiligheten. Hybeldelen leies i dag ut for kr. 9.000,- pr. mnd. og leieforholdet følger med. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 900 000,00 (Prisantydning)
374 631,00 (Andel av fellesgjeld)

3 274 631,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 275 721,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 284 621,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig

inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Mina Aune
Silas Aune

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 000,00, Oppgjørshonorar kr 5 900,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 54 000.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/uråddighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 9 275,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 758.

Totale kostnader kr. 80 758.

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på

<https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
16.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ole Aasveds veg 6	Ole Aasveds veg 6	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 1331659

Informasjon om selger

Selger

Aune, Mina

Selger

Aune, Silas

Forbehold

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt mikrosement og satt inn nye møbler (servant, skap)

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38369640

Side 5

PROAKTIV.NO

49

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Mina Aune	2026-06-15	Silas Aune	2026-06-15
Identification		Identification	
 Mina Aune		 Silas Aune	

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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ole Aasveds veg 6

7049 TRONDHEIM

5001/52/0/170/24/0

Rapportdato

16.06.2026

TG 0  0

TG 1  5

TG 2  4

TG 3  0

TG IU  2

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

Befaring utført den 02.06.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1		Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2		Vesentlige avvik Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3		Store eller alvorlige avvik Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU		Ikke undersøkt Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Ole Aasveds veg 6 , 7049, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/52/0/170/24/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

Tomt: 5 748.90 m²

Hjemmelshaver(e): Silas Aune, Mina Aune

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/sviikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Nytt kjøkken i hoveddel i 2024. - Microsement på gulv og vegger bad hoveddel i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Selger opplyser at takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget. På bakgrunn av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert i denne rapporten.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

3. Etasje			
BRA-i 80 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 4 m²
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Entrè, bad, stue, kjøkken, gang og soverom. Hybel: Entrè, bad, kjøkken og soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong. (4,4m²)
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 85 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

i

Oppsummert

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

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. Tettesjiktet på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Bad hybel - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad hybel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Kjøkken hybel: Det registreres stedvise svellinger på kjøkkenfronter og kjøkkenskrog, samt stedvise hakk og skader på skrog og benkeplate. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuksøk: Ved bruk av fuksøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Bad hybel - Totalvurdering av fuksøk: Ved bruk av fuksøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1

Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
15.06.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Vegg mellom stue og soverom i hoveddelen er fjernet, opprinnelig soverom er innlemmet i stuens areal.

Det opplyses om at det opprinnelig er åpen løsning mellom boenhetene med dør, denne er blendet. Dette er en ferdig modul som kan fjernes.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 27.01.2023

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

3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtrommet har belegg på gulv og strie på vegger, overflater er fornyet med microsement i 2025. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Gulv og vegger er fornyet med microsement i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, det måles ett fall på 18mm på gulvet, samt at terskel er hevet med ca. 20mm. Med forbehold om at tettesjikt er ført opp mot terskel er kravet ivaretatt og de måles over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1



Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

!

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

!

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/Q/170/24/Q

10/20

60

OLE AASVEDS VEG 6

Vedlegg

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Tettesjiktet på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:

!

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

!

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

!

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/Q/170/24/Q

11/20

PROAKTIV.NO

61

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er felles areal og nabo.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

Kommentar:

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

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei



OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/0/170/24/0

4

Bad hybel

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Våtromstapet på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det registreres varmemerker på gulvbelegg.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/0/170/24/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år



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

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

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Tilstøtende mot dusjsone er betongvegg og felles areal.

Fuktsøk

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

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU



Kommentar:

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

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

5	Kjøkken	TG 1	
Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.			
Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Nei			
Fungerer avtrekk over stekesone? Ja			
Kommentar: Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.			
Generell beskrivelse av innredning Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.			
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin, Ventilator			
Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper? Nei			
Kommentar: Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.			
Totalvurdering av kjøkken			
Kommentar: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.			
Levetid:  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.			

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/0/170/24/0

6	Kjøkken hybel	TG 2	
Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.			
Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin? Ja			
Kommentar: Det registreres svellinger i bunnplate i kjøkkenskrog og på kjøkkenfronter omliggende oppvaskkum.			
Fungerer avtrekk over stekesone? Ja			
Kommentar: Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.			
Generell beskrivelse av innredning Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.			
Integrerte hvitevarer: Ventilator			
Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper? Nei			
Kommentar: Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.			
Totalvurdering av kjøkken			
Kommentar: Det registreres stedvise svellinger på kjøkkenfronter og kjøkkenskrog, samt stedvise hakk og skader på skrog og benkeplate.			
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.			
Levetid:  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.			

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/0/170/24/0

7

VVS

TG 1

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Sentralt avtrekk på bad og over stekesone på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0

Bilde



OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/0/170/24/0



Energiattest



Adresse Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 02.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-306140
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21041173
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 170
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0308



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 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk 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 142,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 149,99 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 999 kWh
---------------------------------	------------------------------------



Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM

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



Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertilta	
Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen	
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.	
Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer	
Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.	
Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 5: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	
Tiltak 6: Redusér innetemperaturen	
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 7: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 8: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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 samhörighet 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 er 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 frostskalet. 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 sjananse, 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 sjananse 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 unødige støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes 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. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet. Etterlatte 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

Vedtekter
for Borettslaget Nedre Bergheim, org nr 985 631 433
vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.03.2003,
sist endret 21.05.2026

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 husstandsfellesskapslovens § 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. Dersom andelseier uten opphold har skiftet andel i borettslaget, skal ansiennitet regnes fra overtakelse av første andel. 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 platting,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 pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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.

(3) 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 valgrunde 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 forretningsføreren 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 besluttet 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.

Borettslaget Nedre Bergheim - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 203 720	4 003 680	4 203 800	4 371 120
Felleskostnader lik fordeling		132 000	132 000	132 000	132 000
Felleskostnader kapitaldel		6 228 960	6 171 480	6 228 855	6 441 293
Inntekter garasjer		333 602	318 416	302 400	378 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		496 980	487 080	496 980	523 700
Andre driftsinntekter	1	518 661	298 622	130 000	141 000
Sum driftsinntekter		11 913 923	11 411 278	11 494 035	11 987 113
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-54 642	-53 595	-48 505	-56 030
Styrehonorar		-330 000	-300 000	-330 000	-330 000
Avskrivninger		-93 527	-93 527	-93 527	-93 527
Forretningsførerhonorar		-184 784	-178 881	-185 000	-192 750
Honorar administrative tjenester		-48 531	-32 719	-48 100	-50 620
Eksterne honorar	3	-86 909	-43 590	-47 000	-52 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-148 164	-57 546	-126 000	-65 900
Vaktmestertjenester		-239 024	-169 748	-224 200	-200 000
Renholdstjenester		-158 052	-158 805	-199 000	-180 000
Løpende vedlikehold	5	-358 137	-258 890	-310 000	-700 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 563 573	-1 473 505	-1 441 250	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-501 498	-491 508	-496 980	-523 700
Forsikring		-244 484	-312 338	-374 088	-258 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 425 258	-1 370 868	-1 432 000	-1 460 000
Eiendomsavgifter		-395 072	-424 222	-445 000	-410 000
Energi, felles		168	-1 300	-2 000	-2 000
Andre driftsutgifter	7	-121 776	-101 724	-92 500	-61 500
Sum driftskostnader		-5 953 263	-5 522 765	-5 895 150	-5 636 027
DRIFTSRESULTAT		5 960 660	5 888 513	5 598 885	6 351 086
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		146 142	191 640	100 000	90 000
Finanskostnader		-1 320 551	-1 363 425	-1 394 977	-1 582 918
Netto finansposter		-1 174 409	-1 171 785	-1 294 977	-1 492 918
Resultat før skattekostnad		4 786 250	4 716 728	4 303 908	4 858 168
Ordinært resultat etter skatt		4 786 250	4 716 728	4 303 908	4 858 168
ÅRSRESULTAT	8, 12	4 786 250	4 716 728	4 303 908	4 858 168
Disponering av totalresultat:		4 786 250	4 716 728	4 303 908	4 858 168
Overført til annen egenkapital		4 786 250	4 716 728	0	0

Borettslaget Nedre Bergheim - Noter 2025

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	1 821 907	1 473 505
Avsetning fremtidig vedlikehold	-258 333	0
Sum periodisk vedlikehold	1 563 573	1 473 505

Periodisk vedlikehold gjelder vedlikehold heis.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	1 101	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	67 507	16 944
Kontorrekvisita, trykksaker	234	8 193
Drift maskiner	2 242	7 195
Kostnader vedr. styrearbeid	5 108	1 581
Generalforsamling/årsmøte	7 871	9 498
Bankgebyrer	1 630	1 312
Andre gebyrer	16 205	33 861
Tilskudd bomiljø	7 089	6 337
Hjemmeside/internett/TV-abo	5 198	2 243
Dagligvarer	496	2 823
Julebord/styresamling	7 093	11 738
Sum andre driftsutgifter	121 776	101 724

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	5 422 016	4 113 351
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 786 250	4 716 728
Tilført avsetninger	0	1 260 000
Benyttet avsetning	-1 260 000	0
Tilbakeført avskrivning	93 527	93 527
Avdrag lån	-4 849 001	-4 761 590
Årets endring i disponible midler	-1 229 224	1 308 665
Disponible midler i periodens slutt	4 192 792	5 422 016
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-1 260 000	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-1 260 000
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	1 260 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	0	-1 260 000
Disponible og ømerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 192 792	4 162 016

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



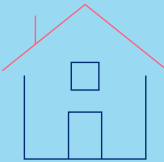
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerene/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 52, bnr. 170, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260020
Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48007480, e-post: lk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Lisbeth Kristengård
Eiendomsmegler MNEF
480 07 480
lk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no