

PROAKTIV

Lys 2-roms leilighet
med glimrende sol-
og utsiktsforhold

Separat utleiedel med kr 11 200
i månedlig leieinntekt.

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
- **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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Aasveds veg 6, 7049 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 52, bnr. 170, andelsnr. 37, org.nummer 985631433 i Borettslaget Nedre Bergheim

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 360.688,-

Totalpris: 3.161.078,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 3/3

BRA: 85 m²

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 5. etg

Garasje/Parkering: Borettslaget har gratis parkeringsplasser ute for beboere og besøkende. Beboere kan også leie en av de 70 parkeringsplassene i kjelleren - til bil, moped/motorsykkel eller begge deler. Her er det mulighet for elbillading.

Tomt: Felles tomt for borettslaget på 5748.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 10.615,-

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

Energimerke: Energiklasse D

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	40	42	48
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
49	55	75	77
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
85	88	93	98
Husordensregler	Regnskap	Kontorets side	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Heidi Lian, 01.seo, 2022

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

Martin Tobias Lein Fuglår, 07. feb, 2022

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

Inger Kristin Nordvik,, 06. sep, 2022

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

Roger Larsen, 14. sep ,2022

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

Ole Bjørn Pedersen, 08. aug, 2022

“Har aldri hatt bedre oppfølging ved salg av bolig”

Eli Kvam, 08. jul, 2022

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

Karoline Walsøe Egholm, 23. mar, 2022

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

Arild Tiller Schjefstad, 15. sep, 2021

”

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

Eiendomsmegler: **Malin Skevik**



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

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Proaktiv Eiendomsmegling ved Malin Skevik har gleden av å presentere en flott leilighet med tilhørende utleiedel i Ole Aasveds veg 6.

Leiligheten ligger i 5. etasje og har en attraktiv sørvestvendt beliggenhet med svært gode solforhold og en fantastisk utsikt.

Beliggenheten på Bergheim byr på kort avstand til matbutikker, apotek, bussholdeplass og helårs turterreng i Estenstadmarka.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Utleiedel med egen inngang og leieinntekter på kr 11 200,-.
- Nærhet til marka og NTNU Dragvoll.
- Tv/internett og kommunale avgifter inkl. i felleskostnadene.
- Gode bussforbindelser med hyppige avganger til studiesteder og sentru.
- P-plasser utenfor og mulighet for å søke om p-plass i garasjekjeller.
- Felles bod, sykkelbod og vaskeri i kjeller.
- Privat kjellerbod på 5 kvm.

Malin Skevik

Eiendomsmegler **Malin Skevik**



BERGHEIM

Kommune: Trondheim / Område: BERGHEIM

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Bergheim i et rolig og veletablert område. Her bor man tilbaketrukket fra den travle bykjernen samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde. Her blir hverdagen effektiv og behagelig med gangavstand til "alt". Moholt ligger i gangavstand og tilbyr et bredt spekter med servicefasiliteter. Her får man tilgang til flere dagligvarebutikker, blant annet Meny, Coop Extra og Rema 1000, i tillegg til apotek, frisør, blomsterforretning og Nille. I tillegg er det søndagsåpen butikk (Kiwi) og bensinstasjon i nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.



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

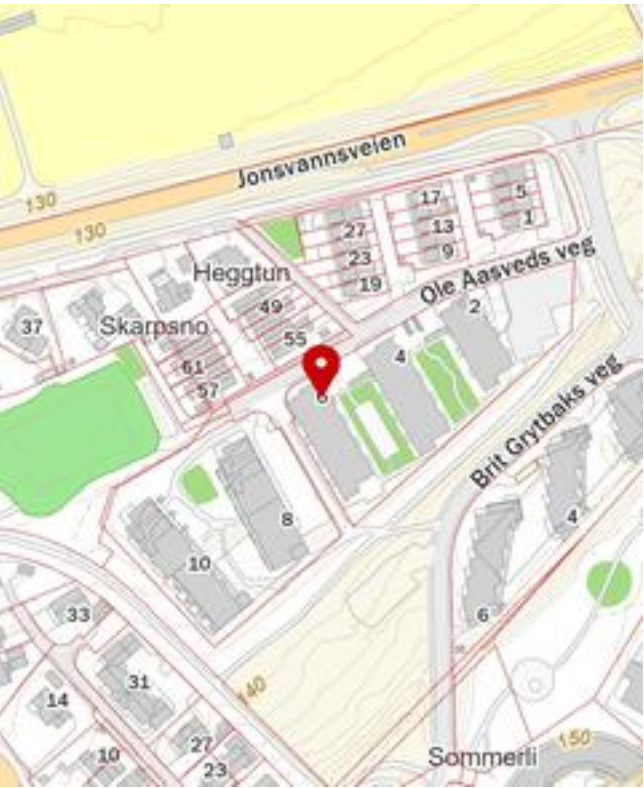
 Moholtsenteret	11 min 
 Apotek 1 Moholt	7 min 

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 St1 Moholt	6 min 
 Recharge Esso Moholt	11 min 



Adkomst

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

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

Barnehage/Skole/Fritid

Rett ved eiendommen ligger både fotballbane og volleyballbane som gir gode muligheter for uorganisert aktivitet, lek og sosialt samvær for barn og unge i nabolaget. Et spesielt hyggelig og unikt nærmiljøtilbud er Voll gård, en åpen besøksgård med gårdscafé, hesteridning og mulighet for nærkontakt med dyr. I tillegg gir nærheten til Estenstadmarka flotte rammer for turer og friluftsliv året rundt, med et stort nettverk av turstier og løypetraseer som egner seg for fotturer, løpeturer og sykling.

Skolekrets

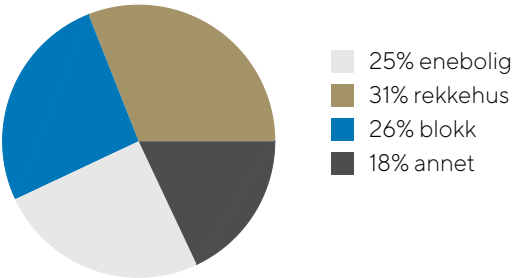
Åsvang skole og Hoeggen ungdomsskole.



Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass "Heggdalen" ligger kun 4 minutter gange unna. Herfra kan man ta bussrute 12 som går til bykjernen via viktige knutepunkter som Strindheim og Solsiden. Alternativt kan man gå et par ekstra minutter til Voll Studentby, hvor flere busslinjer gir et bredere utvalg av reisemuligheter: blant annet linje 3 mot Dragvoll og Gløshaugen, linje 14 til Lerkendal og Strindheim, samt linje 43 som dekker nærområdet. I tillegg til de lokale busslinjene stopper flybussen ved Voll Studentby, som gjør det raskt og praktisk å komme seg til Trondheim lufthavn Værnes.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL OLE AASVEDS VEG 6

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering

Borettslaget har gratis parkeringsplasser ute for beboere og besøkende. Beboere kan også leie en av de 70 parkeringsplassene i kjelleren – til bil, moped/motorsykel eller begge deler. 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.

Tomtestørrelse

5 748,90 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygget er oppført med hovedkonstruksjon av betong med stålfasade utvendig. Flatt tak trolig tekket med papp. Vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport

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

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 2

TG1: 7

TG2: 7

TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Bad hoveddel (dokumentasjon av vanntett sjikt): Ingen dokumentasjon.

Bad hoveddel (overflater): TG 2 settes pga. fallforhold på gulvflaten.

Bad hoveddel (membran, tettesjikt og sluk): TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad hybel (dokumentasjon av vanntett sjikt): Ingen dokumentasjon.

Bad hybel (membran, tettesjikt og sluk): TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad hybel (overflater): Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Kjøkken hybel: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Svellinger/fuktmerker og generell høy bruksslitasje på benkeplaten rundt oppvaskkum.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder





ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Vendingen mot sørvest byr på glimrende solforhold og flott utsikt i flere himmelretninger.



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 Malin Skevik har gleden av å presentere en flott leilighet med tilhørende utleiedel i Ole Aasveds veg 6. Leiligheten er en del av Borettslaget Nedre Bergheim, som byr på en attraktiv beliggenhet med nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og fine rekreasjonsområder.

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje og består av en flott 2-roms andelsleilighet med egen 3-roms utleiedel. Her får man en rekke flotte kvaliteter som heisadkomst, pent opparbeidet grøntareal mellom blokkene og gode parkeringsmuligheter for beboere og gjester.

Hoveddel
Hoveddelen fremstår som en romslig 2-roms leilighet. Innenfor inngangsdøren møtes man av en entré med plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. Gangen fordeler seg videre inn til leilighetens baderom, soverom og stue/kjøkken. Oppholdsrommet har en praktisk planløsning med plass til både sofagruppe, mediemøblement og spisebord. Rommet fremstår innbydende med nøytrale fargevalg, 3-stavs parkettgulv og store vindusflater. Fra stuen har man utgang til en sørvestvendt balkong med glimrende sol- og utsiktsforhold.

Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Soverommet måler 10,5 kvm med god plass til dobbeltseng. Rommet har en praktisk garderobeløsning med god plass til oppbevaring. I 2026 fikk badet et nytt løft med malte overflater, ny

baderomsinnredning, dusjkabinett, speil og ny takbelysning.

Utleiedel
Utleiedelen har egen inngang og leies i dag ut for kr 11 200,- per måned. Dette gjør at man finansierer felleskostnadene, i tillegg til litt av egne bokostnader. Utleiedelen består av en entré/gang, baderom, kjøkken og to gode soverom på cirka 10 kvm.

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.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

5. etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Kjeller: 5 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har felles sykkelbod og vaskerom for hoved- og hybelleiligheter i kjeller. Det er også felles arbeidsbenk og plass for å skifte dekk/repasere bil i garasjen.

Oppvarming

- Elektrisk

Info strømforbruk

Det foreligger ikke opplysninger om tidligere strømforbruk, da kostnadene til strøm har vært inkludert i felleskostnadene.

På styremøte i september ble det vedtatt at borettslaget skal innlemmes i Norgespris-ordningen og gå bort fra dagens a-konto løsning. Dette innebærer at strøm ikke lenger vil være inkludert i felleskostnadene, og at den enkelte andelseier fremover vil motta egen strømfaktura i tillegg til felleskostnadene. Etterskuddsfakturerer blir gjeldende fra 1.11.26, og en siste avregning av a-konto vil skje per 31.10.26.

Gjennom Norgespris vil strømprisen være fastsatt til 50 øre per kWh inkl. merverdiavgift. I tillegg kommer nettleie og offentlige avgifter. Styret kommer med mer info når overgangen er gjennomført og den nye ordningen er på plass.

Info energiklasse

Energiattest er 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.

Oppholdsrommet har en praktisk planløsning med plass til både sofagruppe, mediemøblement og spisebord.



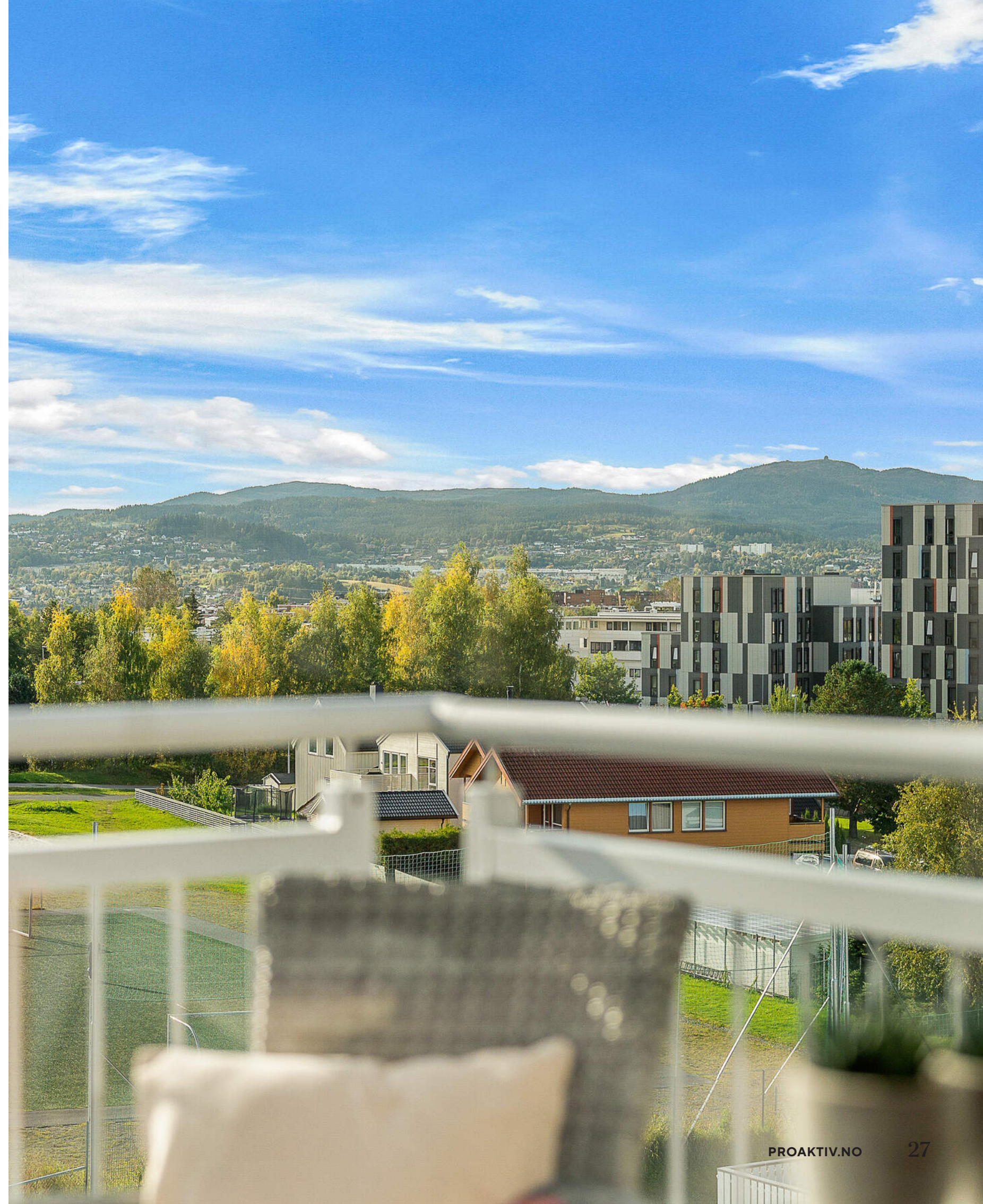




KJØKKEN

Lyst og praktisk kjøkken med medfølgende hvitevarer.





I 2026 fikk badet et nytt løft med malte overflater, ny baderomsinnredning, dusjkabinett, speil og ny takbelysning.



SOVEROM

Romslig soverom på 10,5 kvm
med svært god lagringsplass.



SEPARAT UTLEIEDEL

En særlig attraktiv kvalitet ved leiligheten er den tilhørende utleiedelen, som gir en løpende leieinntekt på kr 11 200,- per måned.







BAD

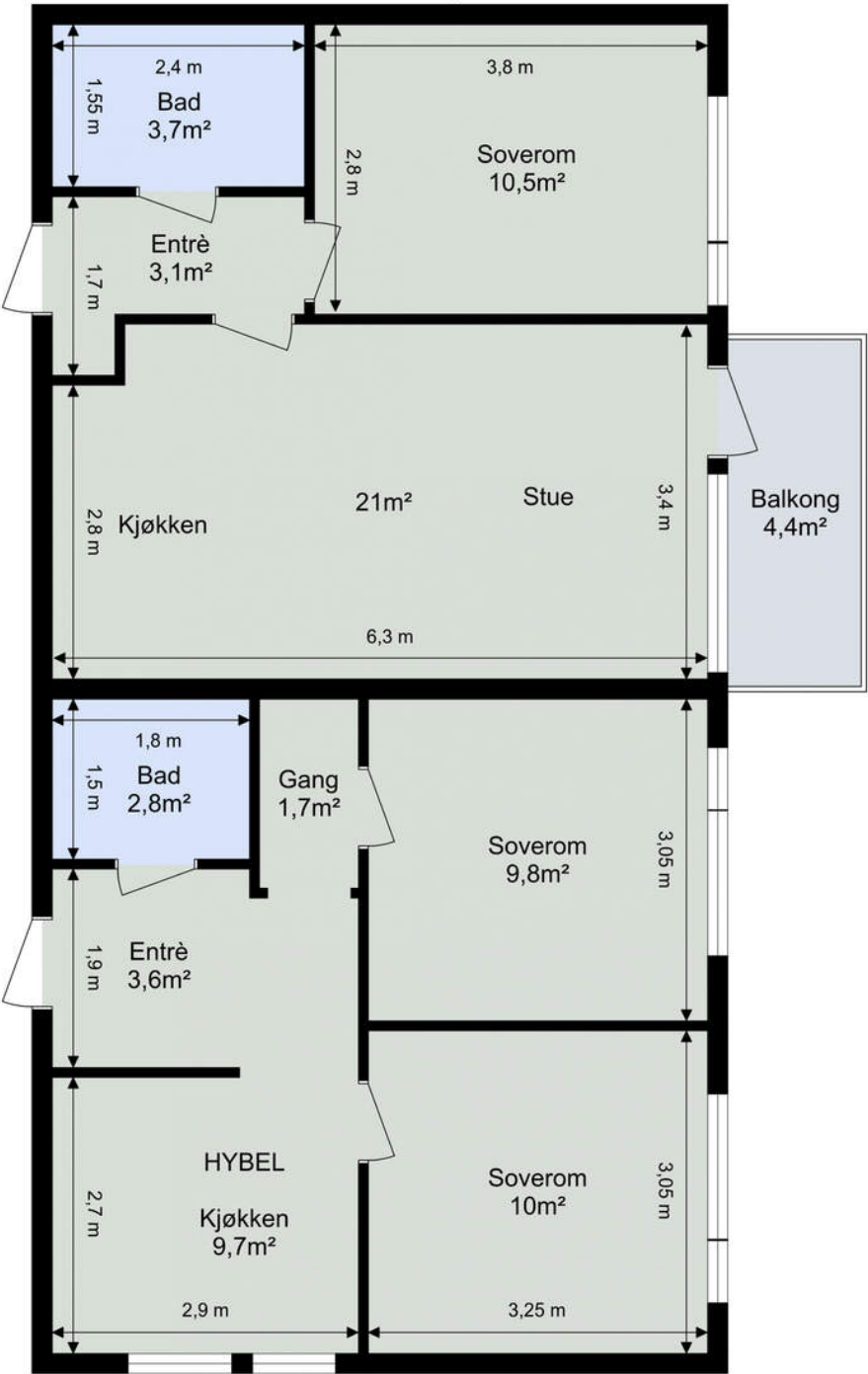
Badet i utleiedelen er fra byggeåret og har dusj, toalett og servant.



PLANTEGNING



Ole Aasveds veg 6
5. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 748,90 m²

Beskrivelse av tomt

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

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget består av 110 andeler fordelt på tre femetasjes boligblokker.

For ytterligere informasjon om borettslaget:
<http://nedrebergheim.no/>

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

10.615,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, tv/internett, byggningsforsikring, forretningsførsel, vedlikehold, kommunale avgifter m.m.

Felleskostnadene fordeles 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 (TV/bredbånd): kr 391,-
- A-konto strøm kr 2 194,-

Endring felleskostnader fra 01.11.26:

Felleskostnader vil utgjøre kr. 10.615,- per mnd. På styremøte i september ble det vedtatt at borettslaget skal innlemmes i Norgespris-ordningen og gå bort fra dagens a-konto løsning. Dette innebærer at strøm ikke lenger vil være inkludert i felleskostnadene, og at den enkelte andelseier fremover vil motta egen strømfaktura i tillegg til felleskostnadene. Etterskuddsfakturerings blir gjeldende fra 1.11.26, og en siste avregning av a-konto vil skje per 31.10.26.

Andel fellesgjeld

360.688,- per 10. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 32 527 868. Gjelden fordeler seg på 3 lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 14623255810
Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 1.98% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 10.09.2026: 13 204 789
Første termin: 01.11.2007
Første avdrag: 01.02.2009
Siste termin 01.11.2033
Fast rente (01.11.29)

Lånenummer: 14623255840
Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 10.09.2026: 4 476 134
Første termin: 01.11.2007
Første avdrag: 01.02.2009
Siste termin 01.02.2029
Flytende rente fra 01.11.24

Lånenummer: 14623255830
Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.09.2026: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 10.09.2026: 14 846 945
Første termin: 01.11.2007
Første avdrag: 01.02.2009
Siste termin 01.02.2034
Fastrente til 01.08.29

Andel fellesformue

48.799,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 4 786 250,-.
- Disponible midler 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.

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

Kjerneinformasjon

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.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS
Polisenummer 1331659

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

738.920,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.955.679,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller

dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til innboforsikring og strøm.

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 14623255810
Den Norske Stats Husbank
Andel av saldo: 146 423

Lånenummer: 14623255840
Den Norske Stats Husbank
Andel av saldo: 49 634

Lånenummer: 14623255830
Den Norske Stats Husbank
Andel av saldo: 164 632

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27. januar 2023. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning er ikke i henhold til byggegodkjente tegninger. Dør mellom enhetene er kledd igjen. Dagens løsning med permanent avstenging gjør at arealene fremstår som to separate boenheter, noe som ikke er i tråd med tillatelsen. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål, nåværende blå/grønnstruktur og område for grunnvannsforsyning. Gjeldende regulering for eiendommen er r0365g datert 6. august 2002. Reguleringsformålet er bolig.

Reguleringsplaner i nærområdet:
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.

r20190011 - Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22
Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig i tre blokker med tilhørende uterom og parkeringskjeller.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet 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 andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Adgang til utleie

Leiligheten selges med eksisterende leieforhold i utleiedelen. Det foreligger to separate, tidsubestemte leieavtaler. Leieavtalene følger salget og kan fremlegges ved forespørsel.

Den ene leieavtalen ble inngått 1. juli 2024, med månedlig leie på kr 5 500. Leieforholdet er tidsubestemt og løper inntil det sies opp av en av partene. Oppsigelsesfristen er tre måneder. Den andre leieavtalen ble inngått 1. august 2022, med månedlig leie på kr 5 700. Også dette leieforholdet er tidsubestemt og løper inntil det sies opp av en av partene. Oppsigelsesfristen er tre måneder.

Utleiedelen kan fritt utleies uten søknad til styret. Dersom du skal leie ut hele leiligheten, må det søkes styret om tillatelse.

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)

360 688,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 150 688,00 (Kontraktsum totalt)
360 688,00 (Andel av fellesgjeld)

3 150 688,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 151 778,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 161 078,00 (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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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.

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Eli Hangerhagen Stenstad

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 er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtagelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Trykking av prospekt (valgfri) kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg opplysninger TOBB kr 5 713, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr TOBB kr 6 725, Tilstandsrapport kr 7 340.

Sum vederlag kr 94 540
Sum utlegg og andre utgifter kr 27 274
Totalt kostnadsoverslag kr 121 814

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
21.09.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM

16 Sep 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?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 1331659

Informasjon om selger

Selger

Stenstad, Eli Hangerhagen

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. 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

2026

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert taklys og speil med lys på badet. Satt opp ny kurs med kontakt for elektriske små maskiner på vegg.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fremstad Rokseth As

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt opp nytt baderoms møbel og nytt dusjkabinett. Malt overflater med våtromsmaling.

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

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lys og stopsel på badet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fremstad og Rokseth.

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på 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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Juli 2014, mindre enn 20 bg/m3

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Styret har bestemt at strøm kostnader skal få Nogespris.. Så da bli det etterfakturert strøm en gang pr mnd. Så strømbroloet blir tatt ut av felleskostnadene. Overgangen vil gjeldende fra 1.12.2026 Så da blir de redusert med 65 kr som ordningen ha kostet pluss akonto beløpet.

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 48440949

Egenerklæringsskjema

Name

Eli H. Stenstad

Date

2026-09-16

Identification

 Eli H. Stenstad



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

5001/52/170/0/37/0

Rapportdato

17.09.2026

TG 0  2

TG 1  7

TG 2  7

TG 3  0

TG IU  0

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

Befaring utført den 14.09.2026 av:



Tom Gunnar Witsø
Witsø og Svea takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4747025224
tom@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 24 års erfaring fra 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 - 5001/52/170/0/37/0

Tilstandsgradene

TG 0

TG 1

TG 2

TG 3

TG IU

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.

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.

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.

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.

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 - 5001/52/170/0/37/0

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: 5001/52/170/0/37/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2003

Tomt: 5 748.90 m²

Hjemmelshaver(e): Eli Hangerhagen Stenstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygget er oppført med hovedkonstruksjon av betong med stålfasade utvendig. Flatt tak trolig tekket med papp. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bad hoveddel: Overflateoppusset samt ny innredning og dusjkabinett i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. 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.

5. Etasje			
BRA-i 80 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 5 m²
Beskrivelse av BRA-i Hoveddel: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Hybel: Entré, bad, 2 soverom og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjelleren.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 85 m²			

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

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

Oppsummert

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

7

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad hoveddel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Nei.

Bad hoveddel - Totalvurdering av overflater: TG 2 settes pga. fallforhold på gulvflaten.

Bad hoveddel - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad hybel - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Ingen dokumentasjon.

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.

Kjøkken hybel - Totalvurdering av kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Svellinger/fuktmerker og generell høy bruksslitasje på benkeplaten rundt oppvaskkum.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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:
Gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
16.09.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ikke kontrollert.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdigattest.

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

3

Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdør og balkongdør fungerte normalt ved enkel funksjonstest på befaringen. Ingen kniping i karm eller skader utover normal slitasjegrad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

4

Bad hoveddel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Oveflatene er malt opp i august 2026. Ny innredning og dusjkabinett.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring fra elektriker.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:

Nei.

Årsak/konsekvens

-

Beskrivelse av våtrommets overflater

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Ingen skader ble avdekket.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Tilnærmet flatt gulv.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

TG 2 settes pga. fallforhold på gulvflaten.

Årsak/konsekvens

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til luket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

10/20

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:
Plastsluk under dusjkabinett.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Badet grenser ikke mot yttervegg.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Årsak/konsekvens
Konsekvensen er at tettesjiktet kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant.

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)

Er det innebygget sisterner?
Nei

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

11/20

64

OLE AASVEDS VEG 6

PROAKTIV.NO

65

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

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.

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk på overflatene inne på badet ga ingen forhøyede fuktverdier.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

5

Bad hybel

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Badet er fra byggeåret.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2 

Kommentar:

Ingen dokumentasjon.

Årsak/konsekvens

-

Beskrivelse av våtrommets overflater

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

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

15mm høydeforskjell. Gulvbelegg er ført opp ved dør. Topp tettesjikt er høyere enn 25mm fra topp sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

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

Årsak/konsekvens

Pga. alder er det uviss resterende levetid igjen på overflatene.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001/52/170/0/37/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegg er ført ned i sluk og klemt med klemring.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Badet grenser ikke mot yttervegg.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Årsak/konsekvens

Konsekvensen er at tettesjiktets tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant. Normal tlitasjegrad på dusjhjørne og innredning.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterner?

Nei

Kommentar:

-

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Badet fremstår godt ventilert.

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Ingen konstaterte fuktskader ved bruk av fuktsøker inne på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett med påfølgende minimal belastning på overflatene.

6

Kjøkken hoveddel

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.

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum og platetopp. Integrerte hvitevarer. Tilfeldigvalgte dører/skuffer ble funksjonstestet uten anmerkninger. Innredningen fremstår i god stand. Vannrør av kobber, røropplegg for oppvaskmaskin. Ingen lekkasjer ble observert på befaringen.

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

Ja

Kommentar:

Fuktmerker ved kjøleskap. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringen.

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

TG 1



Kommentar:

Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1



OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/170/0/37/0

7

Kjøkken hybel

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.

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum, høy slitasje. Tilfeldigvalgte dører/skuffer ble funksjonstestet uten anmerkninger. Innredningen fremstår i bruksmessig god stand. Vannrør av kobber, plastavløp, røropplegg for oppvaskmaskin. Ingen lekkasjer ble observert på befaringen.

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

Nei

Kommentar:

-

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

TG 2



Kommentar:

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Svellinger/fuktmerker og generell høy bruksslitasje på benkeplaten rundt oppvaskkum.

Årsak/konsekvens

Benkeplaten kan med fordel byttes.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1



Kommentar:

Ingen avvik.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/170/0/37/0

8

Innvendige vann og avløpsrør

TG 1

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.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

I himling på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:

Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringen.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Felles varmtvannsberedere plassert i kjelleren. Disse ble ikke kontrollert.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/170/0/37/0

9

Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Årsak/konsekvens

10

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 gang utenfor ytterdør.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?

Kommentar:

Ukjent.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

I forbindelse med bytte av speil og lys inne på badet i hoveddelen.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

For arbeid utført på bad.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Kommentar:

-

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

Nei

Kommentar:

-

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Ikke kontrollert.

Årsak/konsekvens

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/170/0/37/0

HMS vurdering
Ingen vurdering.

11

Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen tiltak nødvendig.

OLE AASVEDS VEG 6 - 5001 /52/170/0/37/0



Energiattest



Adresse Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 16.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-351797
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21041173
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 170
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0505



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2003	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
160,23



Ole Aasveds veg 6, 7049 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.

87,50

103,75

151,25

198,75

246,25

288,75

A

B

C

D

E

F

G

D

Din bolig

kWh/m² per år

160,23

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år

13 591,94

kWh/m² per år

169,90

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

i

Om 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 3031:2025.

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

?

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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 (boret) 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.

1

76

OLE AASVEDS VEG 6

PROAKTIV.NO

77

(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 tjuе 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.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NEDRE BERGHEIM

Velkommen til Borettslaget Nedre Bergheim

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

Ansvar – omfang

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

Sikkerhet – låsing

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

Vedlikehold – skader – meldeplikt

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

Brannforebygging

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

Bruk av leiligheten

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

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

Veggdyrskontroll

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

Fellesarealer – tilkomstarealer – fellesanlegg – lekeplasser

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

Parkering

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

Ved varsel om fjerning av kjøretøy fra borettslaget sine parkeringsplasser for utbedring av parkeringsplasser, kan borettslaget fjerne gjenstående kjøretøy som ikke er fjernet innen fristen for eiers regning og risiko. Det skal gis en frist på minimum 2 uker. Parkering av avskiltede biler uten skriftlig datert godkjenning fra styret vil bli tauet bort på eiers regning. Skriftlig godkjenning av parkering for biler uten skilt skal ha en dato fra og til, og ligge synlig i frontruta på bilen. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/anvist område. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

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

Dyrehold

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

Ro – orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor 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. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør

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

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.

Pliker – mislighold

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

Trondheim, 23.05.2024
Borettslaget Nedre Bergheim
generalforsamlingen

Borettslaget Nedre Bergheim - Resultatregnskap 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 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	169 983 089	170 076 616
Sum anleggsmidler		169 983 089	170 076 616
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	340 204	276 967
Forskutterte kostnader MBU		558 087	408 657
Periodiserte kostnader		239 902	904 574
Opptjente renter		146 142	191 640
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	4 561 309	5 954 053
Sum omløpsmidler		5 845 644	7 735 891
SUM EIENDELER		175 828 733	177 812 507

Borettslaget Nedre Bergheim - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	70 938 696	66 152 446
Sum egenkapital		71 048 696	66 262 446
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	0	1 260 000
Sum avsetninger og forpliktelser		0	1 260 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	36 277 185	41 126 186
Borettsinnskudd	14, 16	66 850 000	66 850 000
Sum langsiktig gjeld		103 127 185	107 976 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		476 187	1 176 371
Skyldig off. myndigheter		0	-1
Mellomregning Klare Finans		136 316	112 428
Forskudd kunder		197 931	188 524
Forskuttede inntekter MBU		443 485	442 363
Påløpte renter		208 040	236 384
Påløpte kostnader		189 919	156 576
Annen kortsiktig gjeld		975	1 230
Sum kortsiktig gjeld		1 652 852	2 313 875
Sum gjeld		104 780 037	111 550 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 828 733	177 812 507
Pantstillelser	14	103 127 185	107 976 186

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Birger Vang Leder	Lars Henning Krokengen Styremedlem	Johan Vårlid Styremedlem
_____	_____	
Hilde Nordseth Styremedlem	Tom Øivind Husby Styremedlem	

Org.nr: 985 631 433 - 160

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 øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 192 792	4 162 016

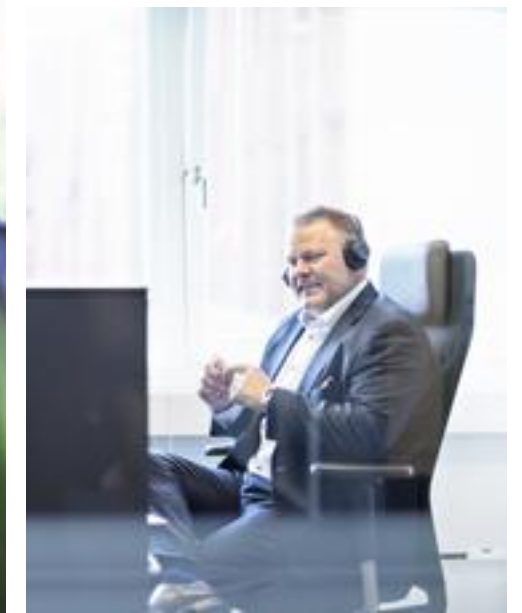
Org.nr: 985 631 433 - 160

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

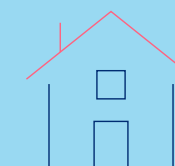
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.: 1310260209
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@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



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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