

# PROAKTIV

BERGHEIM AMFI

Lys og lettstelt  
leilighet med utsikt  
og gode solforhold

BERGHEIMSVEGEN 28



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bergheimsvegen 28, 7049  
Trondheim

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 52, bnr. 125, snr. 59 i  
Sameiet Bergheim Amfi

**Prisantydning:** 5.800.000,-

**Omkostninger:** 158.990,-

**Totalpris:** 5.958.990,-

**Kommunale avgifter:** 15.780,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2002

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 97 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 92 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 5. etg

**Garasje/Parkering:** Seksjonen disponerer  
en fast parkeringsplass i garasjekjeller.  
Utover det er det rikelig med frittstående  
parkeringsplasser utendørs for gjester.

**Tomt:** Felles tomt for sameiet på 10498.3  
m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.148,-

**Felleskostnader inkl.:** Tv/bredbånd,  
vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold,  
byggningsforsikring,  
forretningsførerhonorar m.m.

**Energimerke:** Lys grønn C

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
22	46	48	53
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
54	61	77	79
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
88	95	100	
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

“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

“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

“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

Flott 3-roms utsiktsleilighet med praktisk planløsning og gjennomgående god standard.

Bergheimsvegen 28 ligger i det etterspurte sameiet Bergheim Amfi, et veldrevet og attraktivt sameie med høy trivsel. Her bor man i 5. etasje med sørvestvendt beliggenhet som gir svært gode solforhold og en åpen og behagelig utsikt.

Leiligheten fremstår som lettstelt og praktisk, med heisadkomst og parkering i garasjeanlegg med tilrettelagt løsning for elbil. Dette legger til rette for en enkel og komfortabel hverdag med lite vedlikehold og gode fasiliteter.

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

Innvendig oppleves leiligheten luftig og behagelig, med gode lysforhold og en planløsning som er enkel å innrede og praktisk i bruk.

*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 boområde. Her bor man tilbaketrukket fra den travle bykjernen samtidig som alle nødvendige hverdagsfasiliteter ligger innen kort rekkevidde. Hverdagen blir effektiv og behagelig med gangavstand til "alt". Moholt ligger i gangavstand og tilbyr et bredt spekter av servicefasiliteter. Her har man tilgang på 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 nærheten.

## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bergheim sнопlass Linje 43	1 min 0.1 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	9 min 0.8 km
Rema 1000 Dragvoll PostNord	10 min 0.8 km

## VARER/TJENESTER

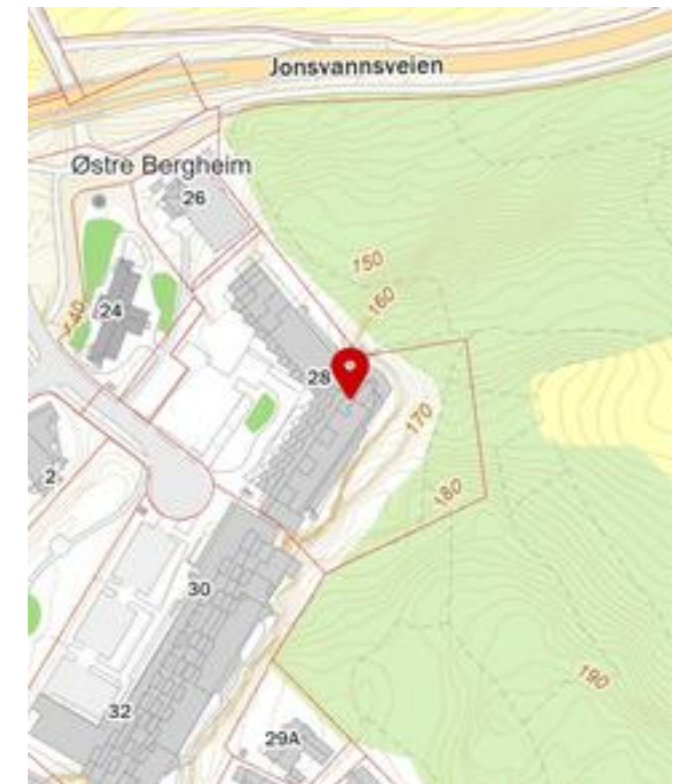
📺 Moholtsenteret	14 min
🏪 Apotek1 Moholt	9 min

## SPORT

⚽ Nedre Steinan - KGB 5år Fotball	5 min 0.4 km
⚽ Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 0.6 km
🏊 3T-Moholt	10 min
🏊 TrenHer Moholt	13 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Moholt	9 min
🔌 NTNU Dragvoll	13 min



## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser 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?

### Fritid og turmuligheter

I enden av Ole Aasveds veg finnes 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 for barnefamilier er Voll gård, en åpen besøksgård med gårdskafé, 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 barneskole og Hoeggen ungdomsskole.



### Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Bergheim" ligger ca. 3 minutter unna i gangavstand. Der passerer busslinje 3 som går mellom Hallset og Dragvoll via Kongens gate. Ruten har en reisetid på ca. 15 minutter ned til sentrum. Fra Voll studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

### BOLIGMASSE



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



# VELKOMMEN TIL BERGHEIMSVEGEN 28

Leiligheten har en attraktiv og luftig beliggenhet i 5. etasje  
i et leilighetskompleks fra 2002.

## Parkering

Seksjonen disponerer en fast parkeringsplass i garasjekjeller. Utover det er det rikelig med frittstående parkeringsplasser utendørs for gjester.

Det er etablert infrastruktur for lading av elbil i parkeringskjelleren. Den enkelte beboer som har behov for lading, avtaler dette direkte med Aneo Mobility, som eier og administrerer anlegget.

Ved tegning av abonnement betaler den enkelte fastpris kr 299,- minus kr 50,- i TOBB-rabatt i måneden, = kr 249,- + forbruk iht spotpris. Strømstøtte slår inn iht strømstøtteordningen og fast nettleie på cirka kr 0,88 øre. Etableringsgebyr ved tegning av abonnement er på kr 4 990,-

Det er oppmerket 6 handicap-plasser i parkeringskjelleren. Disse må det søkes om til styret. Forutsatt at det er noen plasser ledig vil disse bli tildelt og p-plassen som følger leiligheten vil bli disponert av styret så lenge handicap-plassen benyttes. Personer med offentlig godkjent handicap-oblat blir prioritert. Når det gjelder disse plassene, ta kontakt med styret.

Det er oppmerket 6 MC/scooterplasser i parkeringskjelleren. Disse må det søkes om til styret. Forutsatt at noen plasser er ledig vil disse bli leid ut til kr 50,- per måned. Når det gjelder disse plassene, ta kontakt med styret.

## Tomtestørrelse

10 498 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet.

## Byggemåte

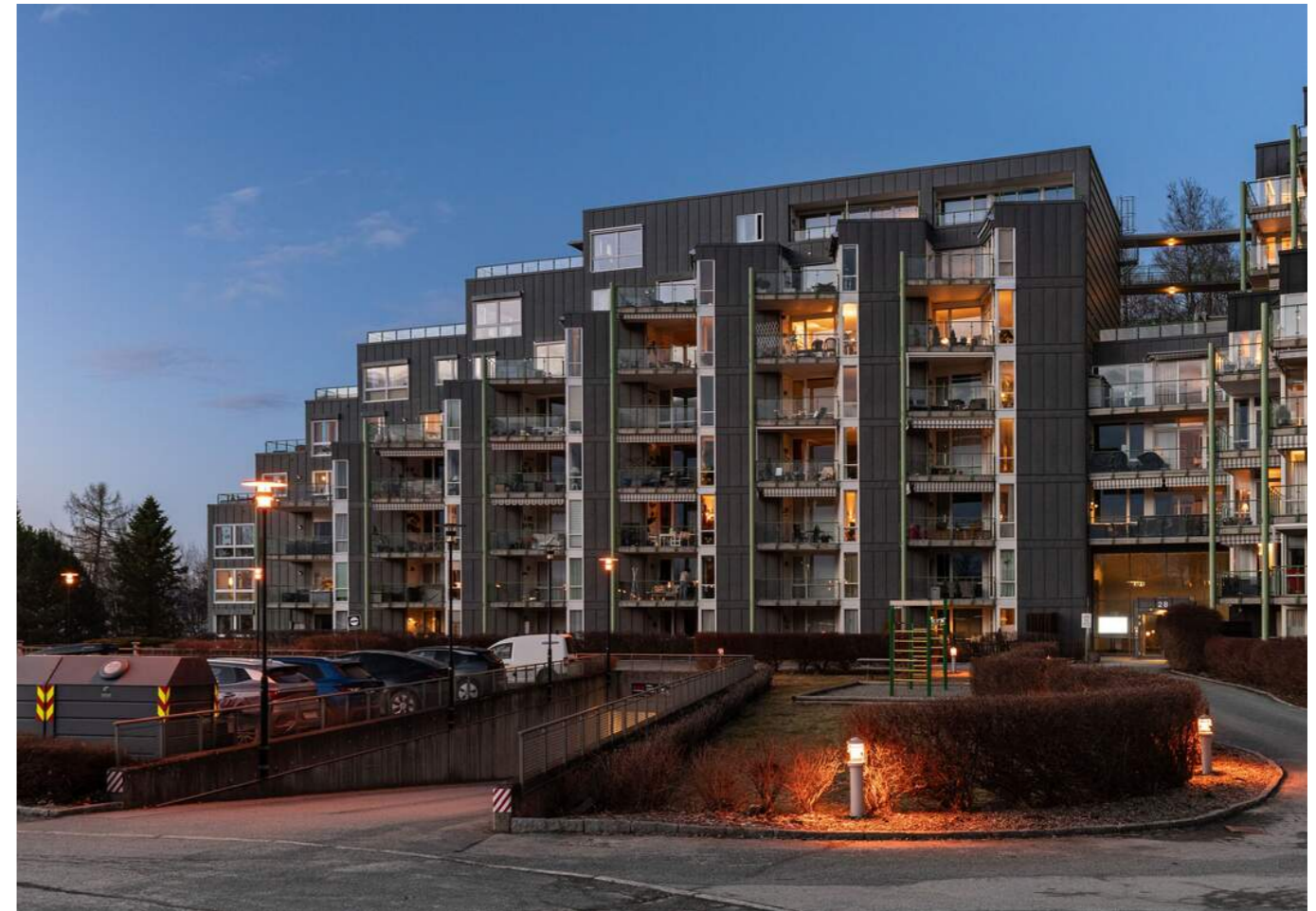
Boligblokk er oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med folie. Vinduer med isolerglass.

## 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 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:  
TG0: 1  
TG1: 4  
TG2: 2  
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2  
Baderomsoverflater:  
TG pga. fallforhold er noe mindre en minimum referansenivå.



Membran, tettesjikt og sluk:  
TG er gitt med bakgrunn i alder på fuksikringen.  
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bygningssakskyndig  
Anders Selbekk Olsen (befaringsdato: Fredag, 27. februar 2026)

Sameiet Bergheim Amfi består av 129 seksjoner og er kjent for sitt veletablerte og gode bomiljø.






## HERLIG UTEPLASS TIL FINVÆRS-DAGER

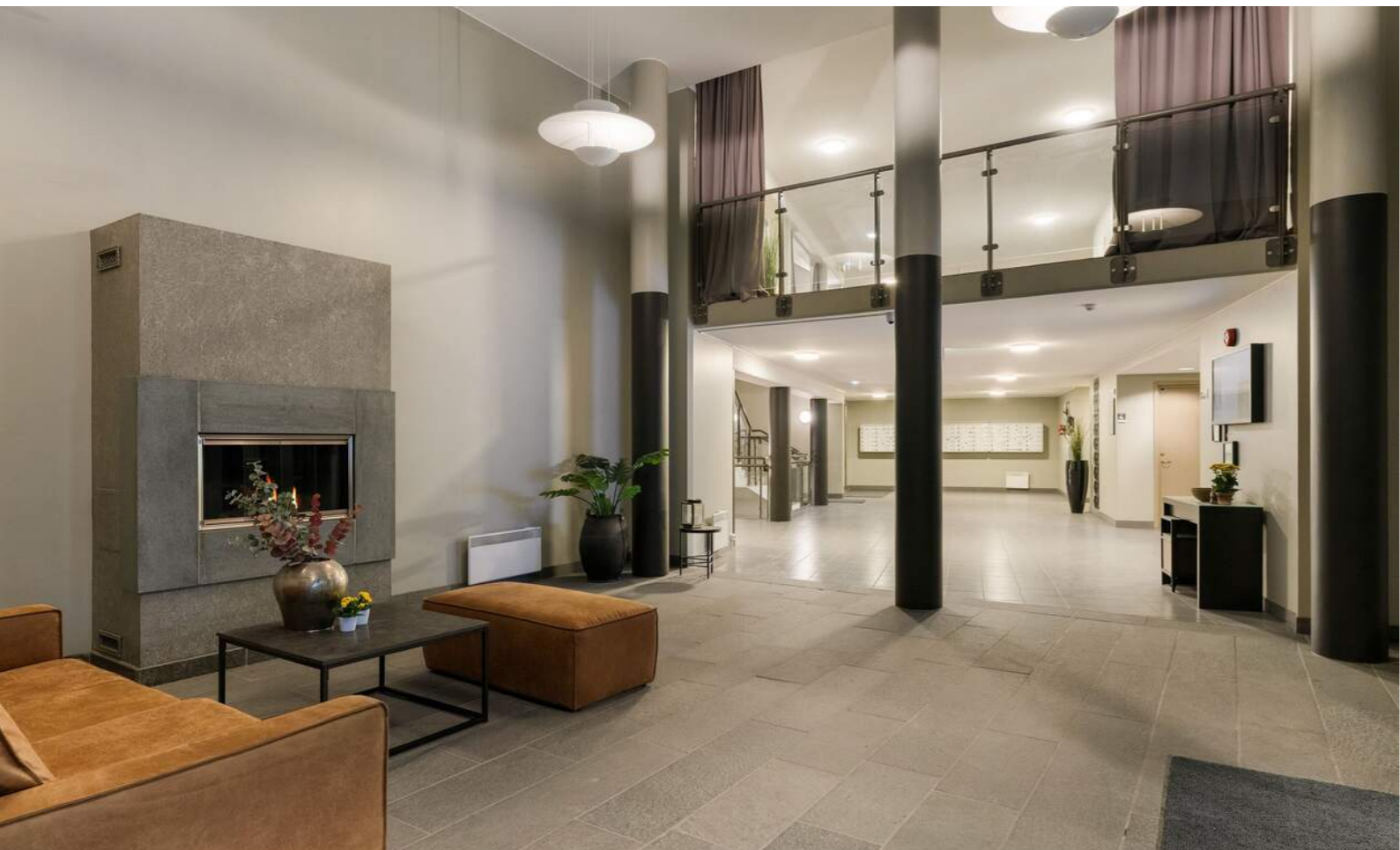
Balkongen har overbygd tak som øker brukskvaliteten av uterommet. Vendingen mot sørvest svært gode solforhold, og under ruskevær kan man trekke seg tilbake og sitte i le for vær og vind.



A balcony at night with a view of a city and a residential complex. The balcony is furnished with a table, a chair, and a potted plant. The view shows a parking lot, a road, and a large apartment building with many lit windows. The sky is dark blue with some clouds.

Med sommeren rett rundt hjørnet vil leilighetens balkong virkelig komme til sin rett - 12 kvm med fantastiske solforhold og nydelig utsikt.





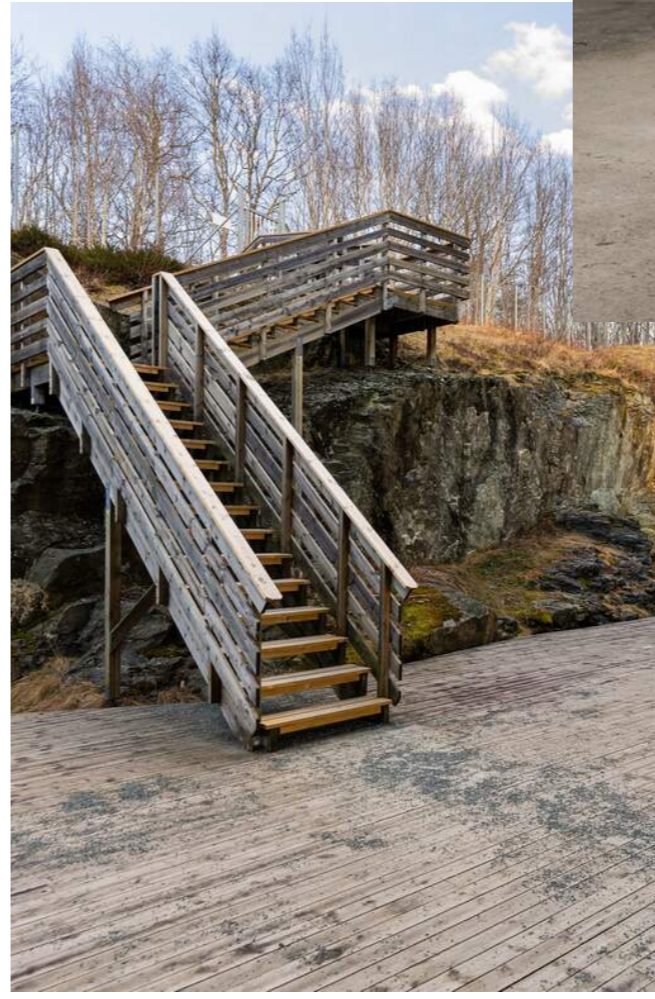
## DIREKTE ADKOMST TIL MARKA OG FELLESTERRASSE

På baksiden av blokken har man direkte adgang til friluft og skog, med flotte turstier og skiløyper bare noen hundre meter utenfor ytterdøren. I tillegg finner man en snarveg til Rema 1000 på Dragvoll. I byggets 6. etasje har man en felles terrasse med utgang til marka.



## MODERNE FASILITETER

Bygget har romslige fellesarealer, brede svalganger samt heisadkomst. Både beboere og besøkende lar seg begeistre over sameiets hovedinngang. Her er en flott foajé med sittegrupper, peis og digital oppslagstavle.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Bergheimsvegen 28 ligger i det ettertraktede sameiet Bergheim Amfi, et veldrevet og attraktivt sameie med godt renommé og høy trivsel blant beboerne. Leiligheten har en attraktiv plassering i 5. etasje som gir både åpen utsikt, rikelig med lys og gode solforhold på formiddag til tidlig kveld.

Bygget har en moderne foajé med sittegrupper, peis og digital oppslagstavle, og byr på romslige fellesareal og brede svalganger. Bilen parkerer man på egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassen er klargjort for elbillader. Fra garasjeanlegget er det både trappeløp og heis som gir enkel adkomst opp til den respektive etasjen.

Velkommen inn!

Innenfor døra blir man møtt av et romslig gangareal med god plass til å henge fra seg ytterbekledningen og sette fra seg skotøyet. Herfra ankommer man et fantastisk allrom på 45 kvm bestående av stue og kjøkken i delvis åpen løsning. Vinduer i to himmelretninger gir gjennomgående dagslys og bidrar til en god atmosfære i rommet. Den gode takhøyden forsterker rommets luftige uttrykk.

Kjøkkenet har en tilbaketrukket beliggenhet innerst i allrommet. Det har en klassisk hvit innredning med profilerte fronter fra Sigdal. Utformingen av kjøkkenet gir gode arbeidsflater og rikelig med lagringsplass i både over- og underskap. Det er medfølgende hvitevarer i form av komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Prikken over i'en er den flotte uteplassen leiligheten har å by på. Balkongen på 12 kvm byr på glimrende solforhold og flott

utsikt over nærområdet. Uteplassen er belagt med terrassebord, og utstyrt med stikkontakt og utebelysning.

Leiligheten kan by på to romslige soverom, oppmålt til 7,9 kvm og 12,5 kvm. Begge soverommene har en gunstig orientering mot rolig svalgang. Soverommene oppleves som innbydende med nøytrale fargevalg på vegger og 3-stavs parkett.

Badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Øvrig innredning består av opplegg for vaskemaskin, badekar, dusjnise, toalett og et romslig baderomsmøbel med god plass til toalettartikler.

Det er gode oppbevaringsmuligheter, både i og utenfor leiligheten. I tillegg til den innvendige boden disponerer seksjonen en bod på 5 kvm i byggets kjeller.

## Areal

Bruksareal:  
5. etasje  
BRA-i: 92 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Total BRA: 97 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
5. etasje: 12 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.



**Oppvarming**

- Elektrisk via panelovner/varmekabler

**Info strømforbruk**

Årlige strømgifter og årlig strømforbruk:

Leverandør: Jæren kraft

Årlig forbruk i kWh: 6000 kWh

Årlig kostnad: ca kr. 3000,- eks. nettleie

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

**Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

**Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



## LUFTIG OG LYS

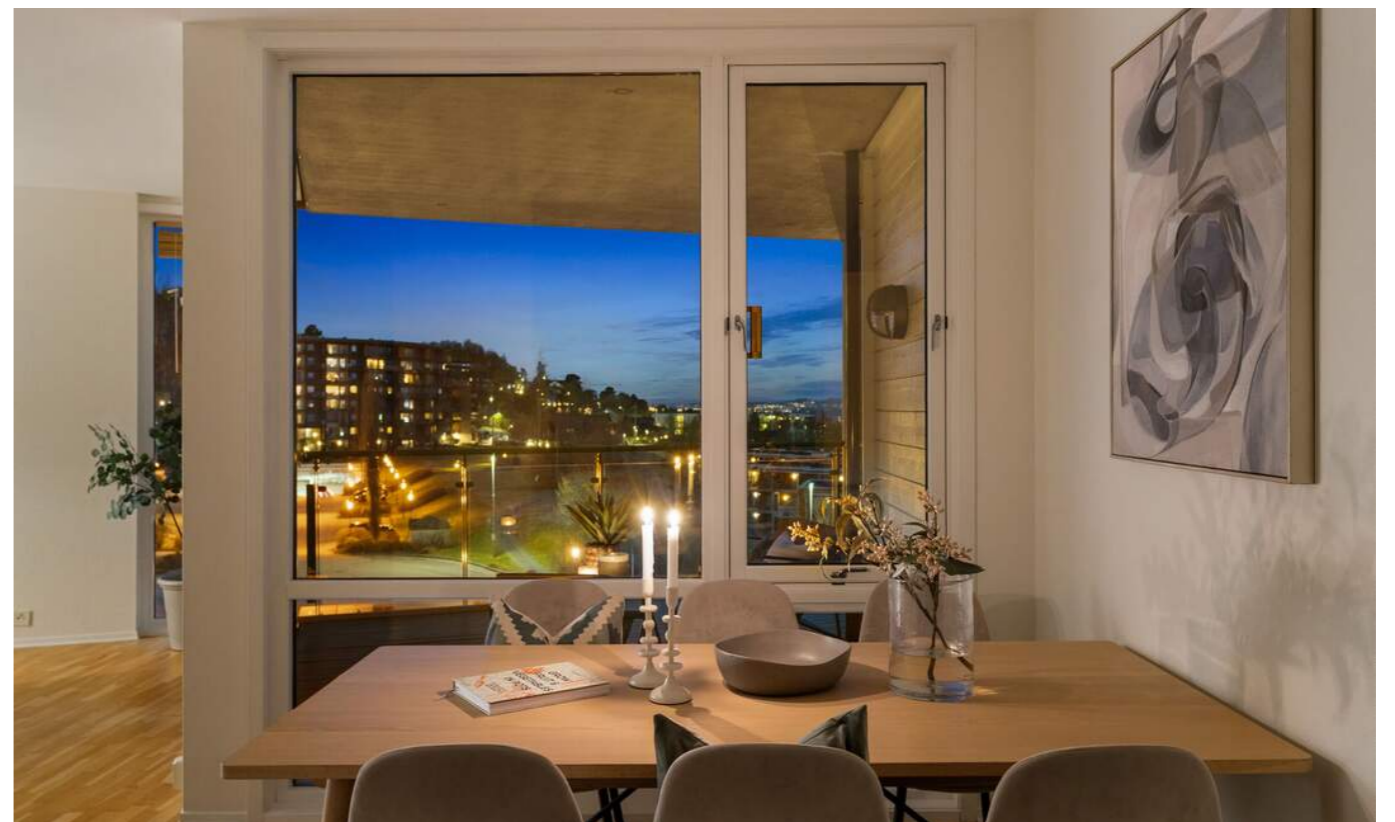
---

Planløsningen er praktisk og gjennomtenkt, med en løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spise- stue. De store vindusflatene slipper inn godt med lys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet.



DET ER GOD Plass TIL  
SPISEBORD I PRAKTISK  
NÆRHET TIL KJØKKENET





# KLASSISK KJØKKEN FRA SIGDAL

Kjøkkenet har en klassisk hvit innredning med profilerte fronter. Utformingen gir gode arbeidsflater og rikelig med lagringsplass i både over- og underskap.



Leiligheten kan by på to romslige soverom, oppmålt til 7,9 kvm og 12,5 kvm. Eksisterende garderobeskap følger med i handelen og gir gode oppbevaringsmuligheter.







### ROMSLIG BAD PÅ HELE 7 KVM

Badet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Øvrig innredning består av opplegg for vaskemaskin, badekar, dusjnise, toalett og et romslig baderommøbel med god plass til toalettartikler.



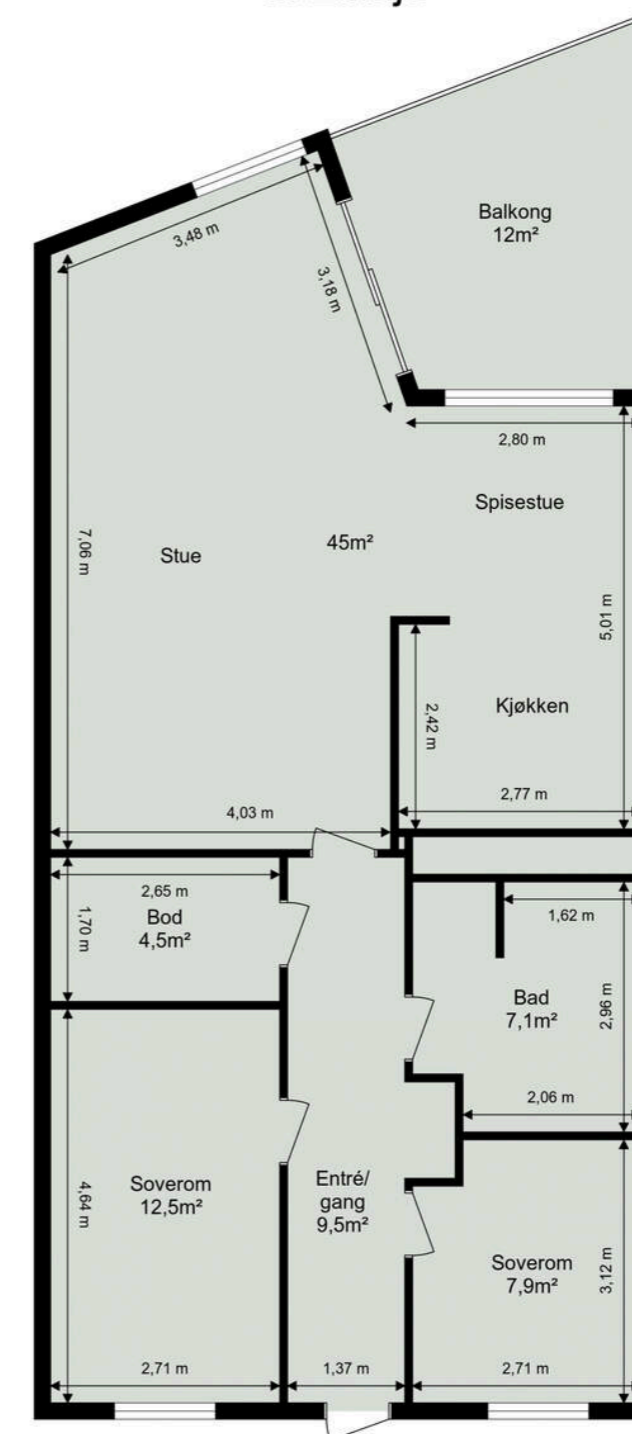


Det er gode oppbevaringsmuligheter, både i og utenfor leiligheten. I tillegg til den innvendige boden disponerer seksjonen en bod på 5 kvm i byggets kjeller.



# PLANTEGNING

## Bergheimsvegen 28 5. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## SAMEIET / ØKONOMI

### Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

### Om sameiet

Sameiet består av 129 boligseksjoner, fordelt på en høyblokk på 12 etasjer og en lavere blokk på 8 etasjer.

### Felleskostnader pr. mnd

3.148,-

### Felleskostnader inkluderer

Tv/bredbånd, vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold, bygningsforsikring, forretningsførerhonorar m.m.

- Felleskostnad driftsdel kr 2 557,-
- Tillegg filterpakke kr 35,-
- Tillegg kabel-tv kr 538,-
- Tillegg for avløpsrens kr 18,-

### Andel fellesformue

18.720,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025  
- Årsresultat kr 423 763,-  
- Disponible midler kr 2 452 571

### Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge dette ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ingen former for reptiler er tillatt.

### Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring Nu  
PolisenummerSP0007142474

### Formuesverdi primær

1.028.965,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

4.115.860,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

15.780,-

### 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og innboforsikring. Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk med parkeringskjeller datert 14. februar 2003. 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.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 14. februar 2003

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.10.2002 - Dokumentnr: 19930  
Seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 89/11771. Det fremkommer også av erklæringen at den enkelte seksjonseier må delta i sameiet Bergheim Amfi.

14.05.2007 - Dokumentnr: 397778  
Bruksrett til fellesareal (Gnr/bnr 52/117).

01.06.2012 - Dokumentnr: 428432  
Bestemmelse om adkomstrett og parkering mot pliktig deltakelse i vedlikehold.

#### Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r365f. Reguleringsformålet er bolig.

Reguleringsplaner i nærområdet:  
r20190011 - Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22  
Planområdet ligger sørvest for eiendommen. Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig i tre blokker med tilhørende uterom og parkeringskjeller.

r20210056 - Bergheimsvegen 26  
Planområdet grenser til eiendommen i nord. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende adkomst, parkerings- og uteoppholdsareal. Planen innebærer riving av en enebolig, og erstatning av denne med boligblokk i samme typologi som øvrig boligbebyggelse i området. Foreslått bygningsvolum varierer fra tre og fire etasjer over terreng.

#### Vei/Vann/Avløp

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

#### Legalpant

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

**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**

5 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

145 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
146 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

158 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
5 946 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 958 990,00 (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.

**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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse 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 nettannonser 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.

## Kjerneinformasjon

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema 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.

- Innredning på bod inne i leiligheten medfølger i handelen.
- Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

### Eier

Oddmund Kleppenes  
Katrine Kleppenes

### 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 45 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 59 540.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 3 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 628,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 665,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 743. Totale kostnader kr 120 283

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert

avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Egenerklæring

Bergheimsvegen 28, 7049 TRONDHEIM

23 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergheimsvegen 28	Bergheimsvegen 28	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Kleppenes, Oddmund

## Forbehold

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

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

Side 1



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

## 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

Side 2



### Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg 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

Side 3

- 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 søknadspåtlitige 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

- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skall bygges et nytt 5 etasjes hus ved siden av Bergheimsveien og barnehagen. Det er planlagt å godkjent men ikke påbegynt.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**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 39883635**

**Egenerklæringskjema**

Name	Date
<b>Oddmund Kleppenes</b>	<b>2026-03-23</b>

Identification

 Oddmund Kleppenes

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

Egenerklæringskjema

Signed by:

Oddmund Kleppenes

23/03-2026  
13:25:12

BankID OIDC  
High



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype


Leilighet

Adresse

Bergheimsvegen 28  
7049 TRONDHEIM  
5001/52/59/125/0/0

Rapportdato

09.04.2026

- TG 0  1
- TG 1  4
- TG 2  2
- TG 3  0
- TG IU  0

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

Befaring utført den 27.02.2026 av:



Anders Selbekk Olsen  
Witsø og svea takst AS

Travbaneveien 1  
7044 Trondheim

+4741164016  
anders@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.



## 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 bygningsakkyndige 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 Byggforskeren 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.

2/16

## Tilstandsgradene

TG 0 

### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 

### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 

### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU 

### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

## 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.

3/16

## i 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.

## i Forutsetninger

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

## i Formål

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

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

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

4/16

## i 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.

## i Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter 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.

## i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

5/16



## Om boligen

**Adresse:** Bergheimsvegen 28 , 7049, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/52/59/125/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2002

**Tomt:** 10 498.30 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Judith Elisabeth Kleppenes

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Familie til hjemmelshaver

**Byggemetode:** Boligblokk er oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt og teknet med folie. Vinduer med isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> 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. Veggarealetmellom 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 92 m <sup>2</sup>	BRA-e 0 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 12 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
Kjeller			
BRA-i 0 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 92 m <sup>2</sup>	BRA-e 5 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 12 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 97 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

## **i** Oppsummert

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

### **2** Bygningsdeler med TG 2

**TG 2**

**Bad - Totalvurdering av overflater:** TG2 pga fallforhold er noe mindre en minimum referansenivå.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

### **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

**Kommentar:**

Ingen endringer.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Oversendt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**

23.03.2026.

 BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0  
 8/16

## **2** Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 26.10.2000 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Ferdigattest datert 14.02.2003.

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

Nei

 BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0  
 9/16

## 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**

Balkongskyvedør med 2-lags glass.

Isolert ytterdør

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

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

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

10/16

## 4 Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Badet er fra byggeåret.

**Overflater**

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

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Visuell kontroll med krysslaser påviser fall på gulv, lokalt fall i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 20mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar. Minimum høydeforskjell er 25mm.

**Totalvurdering av overflater**TG 2 **Kommentar:**

TG2 pga fallforhold er noe mindre en minimum referansenivå.

**Levetid:**

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

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

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

11/16

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

Nei

**Kommentar:**


Ikke synlig pga flislim.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk****TG 2** **Kommentar:**

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

**Levetid:**

 Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

 Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

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

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.


**Sanitærutstyr:**


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


**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****TG 1** **Kommentar:**

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

**Levetid:**

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

 Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

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

12/16

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

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

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende vegg til dusjsone har skjult vannrør(fordelerskap) og risikoen for og treffe dette er stor.

**Fuktsøk**

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

**Totalvurdering av fuktsøk****TG 0** **Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt anbefales det å etablere dusjkabinett som ett fuktsikringstiltak.

13/16

5

## Kjøkken

TG 1 

Her vurderes om det er støvcondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat, behovsstyrt med spjeld.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Frittstående komfyr og opplegg til oppvaskmaskin.

**Integrerte hvitevarer:**

Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Nei

**Kommentar:**



Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:** Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år. Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

14/16

6

## VVS

TG 1 

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

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjon

**Plassering av luftagregat:**

I Bod.

**Er varmtvannsbereideren kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

VVB er montert i kjøkkeninnredning, denne rommer ca 120 liter og er fra byggeåret. Sikkerhetsventil er ført til avløp.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.




Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

VVB nærmer seg forventet levetid, og må påregnes å byttes i tiden som kommer.

**Levetid:** Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år. Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år. Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

15/16

## 7 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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

### Type sikringer:

Automatsikring

### Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

### Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

### Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

### Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

### Ble det funnet synlige avvik?

Nei

### Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

### Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Fast tilkobling av varmtvannsbereder bør utføres.

BERGHEIMSVEGEN 28 - 5001/52/59/125/0/0

16/16



## Energiattest



Adresse <b>Bergheimsvegen 28, 7049 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278936</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>21030015</b>
Gårdsnummer <b>52</b>	Bruksnummer <b>125</b>
Seksjonsnummer <b>59</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0512</b>



### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>2002</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>92,0 m²</b>	Oppvarmet bruksareal <b>92,0 m²</b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**120,19 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>125,27 kWh/m²</b>	Totalt levert pr. år <b>11 525 kWh</b>
--	---



## Bergheimsvegen 28, 7049 TRONDHEIM

Detaljerings	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	

## VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGHEIM AMFI (org.nr. 985 234 094)

Sist revidert av årsmøtet 17. april 2018.

### § 1 FORMÅL OG EIERANDELER

Sameiet Bergheim Amfi er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere i eiendommen gnr. 52, bnr. 125 i Trondheim kommune. Sameiet består av 129 boligseksjoner. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer, tjenesteleverandører og offentlige myndigheter.

### § 2 DEFINISJONER

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon/boligseksjon*: eierandel i eiendommen, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet.
- bruksenhet*: et avgrenset areal av en tinglyst seksjonert eiendom som en seksjonseier har rett til å bruke til boligformål. En bruksenhet består av en boligdel og har tilleggsdeler innvendige bod og garasjeplass i parkeringskjeller.
- fellesareal*: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- sameiebrøk*: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- sameiet*: fellesskapet av alle seksjonseierne.

### § 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Kun enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie seksjoner i sameiet.

§ 3.2 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 3.3 Seksjonseiere som har fått tildelt parkeringsplass avsatt til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass) må påregne å bytte plass hvis andre beboere får behov for slik plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret står for administrering og fordeling av plassene etter skriftlig søknad fra beboer. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Trondheim kommune har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

**§ 4 ÅRSMØTE**

§ 4.1 Årsmøtet er den øverste myndigheten i sameiet. Det avholdes ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel.  
Som skriftlig regnes elektronisk kommunikasjon.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal som hovedregel skje innenfor samme frister som for årsmøtet, men styret kan om nødvendig innkalle med kortere varsel, likevel ikke kortere enn tre dager.

§ 4.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 2) Budsjett for inneværende år (orienteringssak).
- 3) Saker fra styret
- 4) Innkommne forslag.
- 5) Valg på
  - a) leder
  - b) styremedlemmer
  - c) 2 varamedlemmer
  - d) revisor
  - e) valgkomite bestående av 3 personer
  - f) eventuelle komiteer

Valgene foregår muntlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet.

Styrets leder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år og rangeres.

§ 4.3 På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.

§ 4.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet følger av lov eller vedtekter, jfr. eierseksjonsloven §§ 49-51.

§ 4.5 Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøtte.
- Velge protokollfører.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle saker som er nevnt i møteinnkallingen.

**§ 5 STYRET**

§ 5.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.  
Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv.

§ 5.2 Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og eiendommen for øvrig. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet.  
Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

§ 5.4 Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

§ 5.5 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 5.6 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

§ 5.7 Styret ansetter forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold.

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

**§ 6 FELLESKOSTNADER**

§ 6.1 Sameiets felleskostnader, alle driftsutgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter den sameiebrøk som ble fastsatt ved sameiets etablering, med unntak av kostnader til kabel-tv/internett som fordeles med likt beløp pr. seksjonseier. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp (a-konto) til dekning av disse utgifter.

§ 6.2 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**§ 7 DISPOSISJONSRETT**

§ 7.1 Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 7.2 Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon med den begrensning som følger av § 3.1.

§ 7.3 Bruksenheten kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter som seksjonseier etter lov om eierseksjoner og disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 7.4 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7.5 Spesielt brann eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 7.6 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 7.7 Utleie av parkeringsplass i p-kjeller kan kun skje til andre seksjonseiere i Sameiet Bergheim Amfi.

§ 7.8 Dyrehold er tillatt, så lenge dette ikke er til ulempe for øvrige seksjonseiere. Ingen former for reptiler er tillatt.

**§ 8 VEDLIKEHOLD**

§ 8.1 Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for innvendige arealer i sin bruksenhet, herunder dører og vinduer. Etter et eierskifte har ny seksjonseier plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Det ytre vedlikehold av bygningene med unntak av glass og utvendige balkonger som tilhører den enkelte bruksenhet, herunder alle fellesrom, anlegg og utstyr, trappeoppganger, fasader og tak skal besørges utført og bekostes av sameiet. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

§ 8.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 8.4 Utvendige arrangement (alle innretninger som monteres fast på bygningskroppen) på bygningen og oppbevaring av løssøre på sameiets fellesareal er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§ 8.5 Nærmere ansvarsfordeling mellom hhv. sameiet og seksjonseier følger av styrets retningslinjer for vedlikehold inntatt som **vedlegg 1** til vedtektene.

**§ 9 MISLIGHOLD**

§ 9.1 Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet og øvrige seksjonseiere i bofellesskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt og ulovlig bruk, eller sjenerende adferd.

§ 9.2 Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jfr. lov om eierseksjoner § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse (fravikelse) etter § 9.3, jfr. lov om eierseksjoner § 39. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt av seksjonseier

§ 9.3 Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er seksjonseier, men lovlig bruker av seksjonen.

**§ 10 ENDRING AV VEDTEKTENE**

§ 10.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

**§ 11 REGISTRERING AV SAMEIET I FORETAKSREGISTERET**

§ 11.1 Sameiet er registrert i Foretaksregistret. Alle endringer i sameiets vedtekter skal meldes hit for å sikre nødvendig rettsvern.

**§ 12. LOV OM EIERSEKSJONER M. M**

§ 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

§ 12.2 Vedtektene har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre lover og forskrifter.

Vedlegg 1: Retningslinjer for vedlikeholdsansvar i sameiet

SAMEIET BERGHEIM AMFI  
Bergheimsveien 28  
Postkasse 130  
7049 Trondheim



www.bergheimamfi.no

Bergheim 17.april 2018

**Vedlegg 1 til Vedtekter for Sameiet Bergheim Amfi****Ansvarsdeling mellom sameiet og seksjonseier  
Generelle retningslinjer**

- Den enkelte seksjonseier har fullt vedlikeholds-ansvar/plikt for sin bruksenhet  
(Leilighet, boder og p-plass i p-kjeller.)  
Alt fra og med ytterdør og frem til rekkverk med glassfeltene på altan er eiers ansvar.
- Alt unntatt innvendige leiligheter, boder og eiet p-plass i p-kjeller, defineres som fellesareal.
- Skader på fellesanlegg som kan tilbakeføres til en seksjonseier, skal erstattes av denne. Herunder egenandel når skaden dekkes av sameiets forsikring, på seksjonseiers egen leilighet.
- Fellesanlegg skal vedlikeholdes så ofte det er nødvendig for å bevare eiendommens verdi og utseende.
- Utgifter til vedlikehold av fellesanlegg fordeles som angitt i vedtektenes § 6.
- Utgifter som kan tilbakeføres til enkelte bruksenheter, skal betales av disse.
- På alle områder som ikke er nevnt i dette avsnittet, gjelder lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter.
- Seksjonseier som selger sin leilighet, har ansvar for at ny eier blir gjort kjent med gjeldene regler.

**Følgende punkter har seksjonseier ansvar for vedlikehold av:**

- **Alt innenfor egen leilighet**, bod, og orden på egen parkeringsplass i p-kjeller
- **Elektriske installasjoner**, kabler, maskiner, sikringer, pærer, kontakter, brytere fra og med hovedbryter i eiers sikringsskap.
- **Vann og avløpsrør**, alt utstyr, maskiner og varmvannsbereder tilknyttet vann og avløp fra etter hovedstoppekranen i leiligheten.
- **Dører og vinduer** til og fra leiligheten, fra og med ytterdør til og med verandadører samt dør til egen bod. Endringer skal ikke påvirke fasade.  
Glass i vindu som knuses på seksjonseiers side i leiligheten erstattes av seksjonseier. Glass i vindu som knuses fra fellesarealene og som skyldes plutselig og uforutsett påvirkning og ikke kan tilskrives uaktsomhet av seksjonseieren eller beboere i gjeldende leilighet, vil som regel bli dekket av Sameiet. Utvendig bekledning til vinduer, vegger og tak som skades, vedlikeholdes, utføres og dekkes av sameiet. Det presiseres at punktering av vinduer som skyldes spenningspåvirkning over tid dekkes av seksjonseier.
- **Veranda/ altan**: Alt av vedlikehold av malbare vegger, gulv og sluk i gulv. Fasadefarge og arkitektur tilhører sameiet.
- **Ventilasjonsanlegg** av åpne og skjulte rørføringer, styringselektronikk, filter og alle ventilasjonshetter, avsugs- og utblåsnings- dyser.
- **Endring** av egen låssylinder i egen inngangsdør og i egen postkasse i felles postkassesystem separat på eget ønske, skal inngå i eksisterende låssystem, godkjennes og eventuelt bestilles gjennom styret. Kostnad skal dekkes av seksjonseier.
- **TV, internett og telefoni** fom hovedkontaktpunkt, alle kontakter, brytere, tilkoblet elektrisk/ elektronisk utstyr, programvarer, private oppdateringer, samt ekstrakontakter for TV og internett.
- **Porttelefon** med håndapparat, ledninger og tilkobling i leilighet samt ringeapparat med bryter.
- **Egen forsikring** for egen leilighet, innbo, bod og parkeringsplass i p-kjeller.
- **Brannslukningsutstyr** i egen leilighet.
- **Avfall**. Seksjonseier må selv besørge og få bragt eget husholdningsavfall, papp, plast og lignende til sameiets felles avfallssystem.

**Følgende punkter har sameiet ansvar for vedlikehold av:****Fellesareal**

- **Hovedtilførsel av strøm** frem t.o.m. hovedbryter i hver leilighet. Herunder elektriske installasjoner i fellesarealer ute og inne.
- **Hovedtilførsel av vann** frem t.o.m. hovedstoppekran i hver leilighet.
- **Hovedstamme for alle avløp** frem til sammenføring med avløpsrør og avløpssluk fra hver enkelt leilighet.
- **Avfallssystemer** for restavfall, papp, plast.
- **Alle utvendige og innvendige arealer** som ikke inngår i hver enkelt leilighet.
- **Utvendig fasade** med definert fasadefarge og arkitektur, felles altankonstruksjon, rekkverk med glass.
- **Utvendig tak**.
- **Parkeringskjeller** med porter, dører, gulv med dekke, vegger og tak, elektriske installasjoner, vann, avløp og overvåkningsanlegg.
- **Ventilasjonsanlegg** f.o.m. påkobling hovedkanal fra hver enkelt leilighet.
- **TV og internett** kabling og infrastruktur i felles bygningsmasse fram til hovedkontaktpunkt i hver enkelt leilighet.
- **Porttelefonanlegg** frem til kontaktpunkt i hver enkelt leilighet.
- **Bygningsforsikringer** for hele bygget samt ansvarsforsikring som eiendomsbesitter.
- **HMS-system**. Ihht lov om HMS-system, skal sameiet til en hver tid ha oppdatert HMS-system.

**Styret i Sameiet Bergheim Amfi**  
Oppdatert: 17. April 2018

## Sameiet Bergheim Amfi - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		3 867 564	3 867 564	3 867 575	4 021 408
Tillegg elektroniske fellesavtaler		832 824	832 824	867 400	833 000
Andre tillegg		91 044	91 044	90 744	91 044
Andre driftsinntekter	1	17 560	21 212	20 900	18 900
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 808 992</b>	<b>4 812 644</b>	<b>4 846 619</b>	<b>4 964 352</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-39 638	-256 639	0	-34 243
Styrehonorar		-232 406	-226 790	-226 790	-242 864
Avskrivninger		-53 199	-102 327	-53 199	-13 173
Forretningsførerhonorar		-196 182	-189 914	-196 200	-204 600
Honorar administrative tjenester		-9 473	-42 663	-44 100	-30 500
Eksterne honorar	3	-28 629	3 656	-19 000	-20 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-590 315	-505 705	-676 193	-650 420
Vaktmestertjenester		-478 418	-386 993	-463 000	-479 700
Renholdstjenester		-224 506	-161 642	-176 300	-220 000
Løpende vedlikehold	5	-287 675	-235 846	-700 000	-240 000
Periodisk vedlikehold	6	-648 030	-193 592	0	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-776 533	-826 121	-867 400	-833 000
Forsikring		-590 612	-433 228	-571 000	-610 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 001	-21 306	0	-22 000
Energi, felles		-194 664	-229 434	-289 050	-230 000
Andre driftsutgifter	7	-73 008	-89 534	-99 300	-78 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-4 442 287</b>	<b>-3 898 077</b>	<b>-4 381 532</b>	<b>-4 409 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>366 705</b>	<b>914 567</b>	<b>465 087</b>	<b>555 352</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		57 058	69 202	20 000	15 000
Finanskostnader		0	-56 040	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>57 058</b>	<b>13 162</b>	<b>20 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>423 763</b>	<b>927 729</b>	<b>485 087</b>	<b>570 352</b>
Ordinært resultat etter skatt		423 763	927 729	485 087	570 352
<b>ARSRESULTAT</b>	8, 12	<b>423 763</b>	<b>927 729</b>	<b>485 087</b>	<b>570 352</b>
Disponering av totalresultat:		423 763	927 729	485 087	570 352
Overført til annen egenkapital		423 763	927 729	0	0

Org.nr: 985 234 094 - 654

Side 7 av 35

## Sameiet Bergheim Amfi - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Maskiner	9	0	4 167
Andre anleggsmidler	9	14 259	63 291
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>14 259</b>	<b>67 458</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader		341 374	779 547
Mellomregning Klare Finans	10	61 485	49 736
Opptjente renter		56 833	69 202
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	11	2 277 127	1 781 618
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 736 819</b>	<b>2 680 103</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 751 078</b>	<b>2 747 561</b>

Org.nr: 985 234 094 - 654

Side 8 av 35

## Sameiet Bergheim Amfi - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	2 466 830	2 043 067
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 466 830</b>	<b>2 043 067</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		191 569	633 803
Skyldig off. myndigheter		615	-5
Forskudd kunder		61 475	44 112
Påløpte kostnader		30 589	26 583
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>284 248</b>	<b>704 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>284 248</b>	<b>704 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 751 078</b>	<b>2 747 561</b>

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

Trond Heimdal  
LederErling Sivertsen  
StyremedlemGeir Evjen  
StyremedlemÅse Grande Hansen  
StyremedlemKjell Kåre Bogø  
Styremedlem

Org.nr: 985 234 094 - 654

Side 9 av 35

## Sameiet Bergheim Amfi - Noter 2025

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 964	28 329
Kontorrekvisita, trykksaker	4 746	2 369
Drift maskiner	7 123	0
Gaver	5 642	8 963
Generalforsamling/årsmøte	5 253	13 384
Kurskostnader	16 150	0
Bankgebyrer	791	774
Andre gebyrer	8 369	7 002
Tilskudd bomiljø	3 676	5 622
Hjemmeside/internett/TV-abo	12 295	20 119
Dagligvarer	0	2 953
Andre kostnader	0	20
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>73 008</b>	<b>89 534</b>

Andre gebyrer består av avregning fra Klare Finans AS, banktranser, efaktura, avtalegiro og digipost.

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

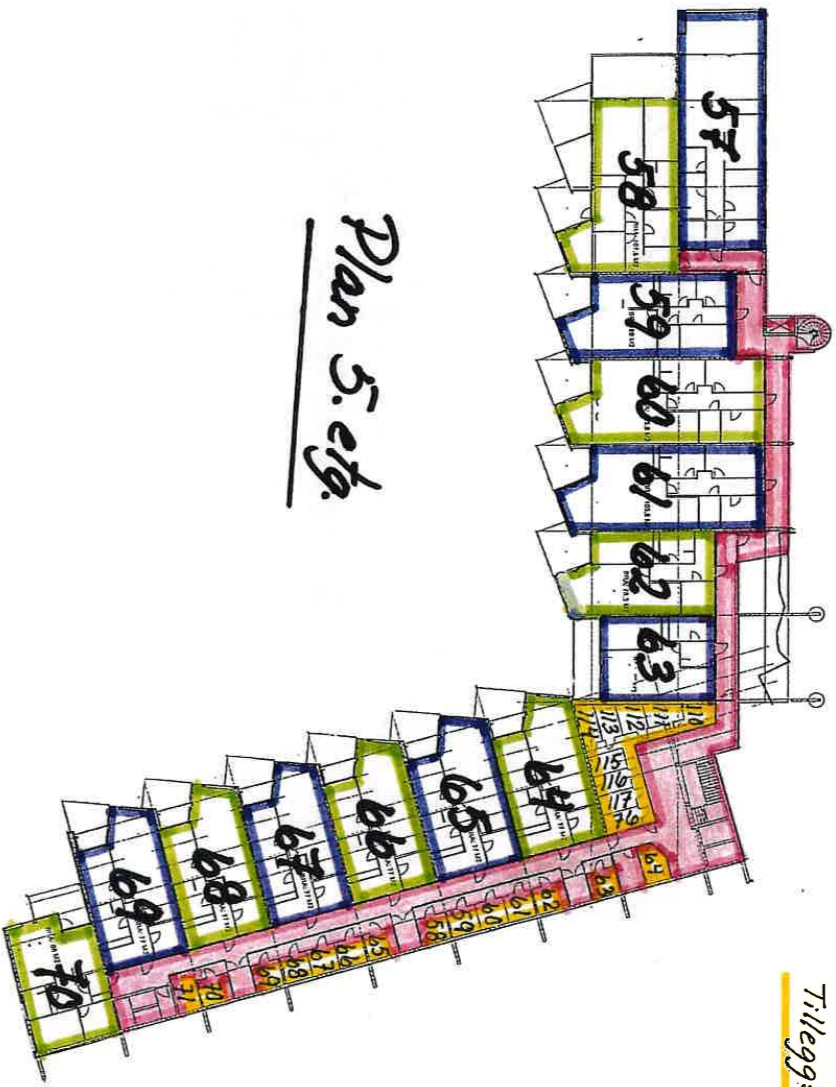
	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 975 609</b>	<b>2 293 344</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	423 763	927 729
Tilbakeført avskrivning	53 199	102 327
Avdrag lån	0	-1 347 791
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>476 962</b>	<b>-317 735</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>2 452 571</b>	<b>1 975 609</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>2 452 571</b>	<b>1 975 609</b>

Org.nr: 985 234 094 - 654

Side 12 av 35

Føtt utskrift/kopi bekreftef  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Plan- og bygningseenheten

KL



Plan 5. etg.

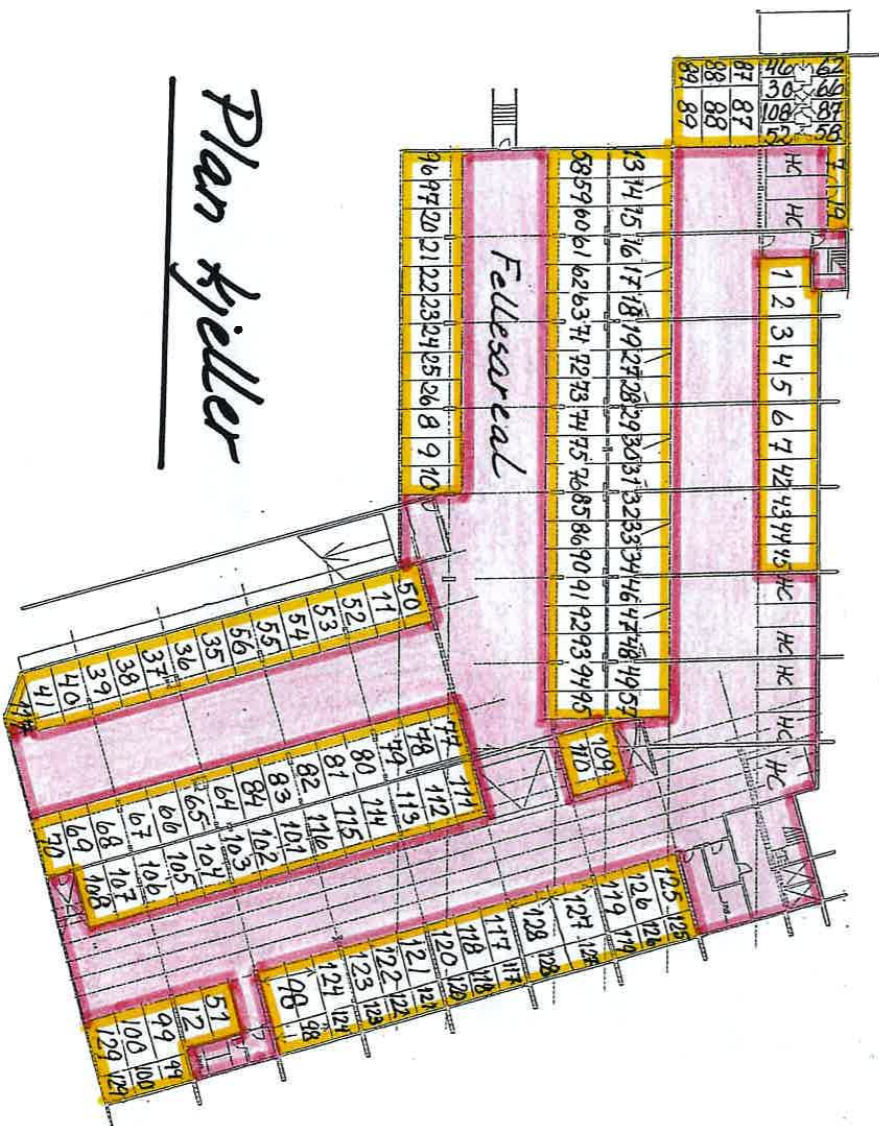
Eierseksjonering/veseksjonering  
 Gnr. 52 Bnr. 125  
 Seksjon nr.: 57-59-61-63-65-67-69  
 Felles 58-60-62-64-66-68-70

Tilleggsareal

side 7

Føtt utskrift/kopi bekreftef  
 TRONDHEIM KOMMUNE  
 Plan- og bygningseenheten

KL



Plan 5. etg.

Eierseksjonering/veseksjonering  
 Gnr. 52 Bnr. 125  
 Seksjon nr.: Tilleggsareal  
 Felles

side 2

«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 prisopptakelse 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 boligjakt 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

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

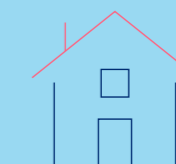
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Bergheimsvegen 28, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 52, bnr. 125, snr. 59 i Sameiet Bergheim Amfi, oppdragsnr.: 1310260086  
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver 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](https://proaktiv.no)



**Malin Skevik**

Eiendomsmegler  
980 54 137  
[msk@proaktiv.no](mailto:msk@proaktiv.no)

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, [moholt@proaktiv.no](mailto:moholt@proaktiv.no)