

PROAKTIV

Stor og lys selveier på Bergheim

Stor terrasse på hele 40 kvm
med utsikt og kveldssol. P-plass.

BERGHEIMSVEGEN 32



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 32, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 52, bnr. 116, snr. 8 i Sameiet Bergheim Terrasse

Prisantydning: 4.100.000,-

Omkostninger: 117.660,-

Andel fellesgjeld: 47.726,-

Totalpris: 4.265.386,-

Kommunale avgifter: 13.560,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 3/2

BRA: 84 m²

BRA-i: 79 m²

TBA: 40 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Leiligheten har parkeringsplass i garasjekjeller.

Tomt: 10412.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.635,-

Felleskostnader inkl.: Beløpet fordeler seg som følger:
Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 588,42,-
Felleskostnader enhetsfordelt: kr 1 047,-

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	18	26	42
Skilleside	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
44	49	55	72
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest
77	89	95	102
Husordensregler	Vedtekter	Økonomi	Budskjema

”

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

Megler: **Lisbeth Kristengård**



Lisbeth Kristengård

Megler

Mobil: 480 07 480

E-post: lk@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org. nummer: 983 374 654

EN NY HVERDAG

Bergheimsvegen 32

Proaktiv Eiendomsmegling v/Lisbeth Kristengård ønsker velkommen til Bergheimsvegen 32! En lys og romslig selveierleilighet på attraktive Bergheim.

Leiligheten ligger i første etasje av et velholdt sameie med høy trivsel blant beboerne og har flere fasiliteter.

Her har du muligheter for to soverom, romslig planløsning, stor vestvendt terrasse på hele 40 kvm med kveldssol, to boder, p-plass og vaskerom. Leilighetens beliggenhet gir kort vei til matbutikker, apotek, bussholdeplass og helårs turterreng i Estenstadsmarka.

Lisbeth Kristengård

Megler **Lisbeth Kristengård**

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

Lord Philip Chesterfield



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 nabolaget.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Bergheim snuplass Linje 43	1 min 0.1 km
🚶 Lerkendal stasjon Linje R70	10 min 4.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 10.1 km
✈️ Trondheim Værnes	29 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 0.5 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
-----------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

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

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

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet.

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.



SKOLER

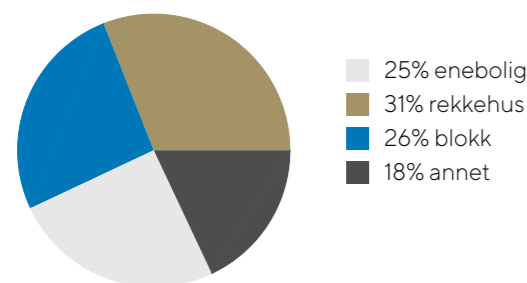
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	23 min 2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	8 min 3.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	9 min 5 km

BARNEHAGER

Bergheim barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Lohove barnehage (1-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	8 min 0.7 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BERGHEIMSVEGEN 32

Vi starter utendørs – Fra stuen har du en svært romslig vestvendt terrasse på hele 40 kvm!

Parkering

Leiligheten har parkeringsplass i garasjekjeller.

Tomtestørrelse

10 412 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade av teglstein. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

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: 0
TG1: 2
TG2: 4
TG3: 0
TGIU: 1

Bygningsdeler med TG2:

-Bad (totalvurdering av overflater): Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres sprekkdannelser i gulvfliser ved baderomsdøren, samt sprekkdannelse på veggflis i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 20mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstillers minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

-Bad (Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk): TG2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Dette anbefales.

-Bad (Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon): Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Det bemerkes at toalettet er noe løst, anbefales festet.

-VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



HER KAN DU NYTE
SOLNEDGANG FRA
ETTERMIDDAG TIL KVELD
HELT USJENERT



Bygningssakkyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Torsdag, 16. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser i egenerklæringsskjema om følgende:
Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

-Sprekk/riss i gulvflis og veggflis på badet.



UTSIKT

Fra terrassen har du fin utsikt over nærområdet og mot Trondheimsfjorden



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Lisbeth Kristengård har stor glede av å presentere Bergheimsvegen 32! Leiligheten ligger i Sameiet Bergheim terrasse, et veldrevet og attraktivt sameie med høy trivsel blant beboerne. Boligen fremstår svært romslig, med god planløsning, stor privat terrasse med kveldssol, muligheter for to soverom, og parkeringsplass i garasjekjeller.

Velkommen inn!

Når man kommer inn i leiligheten blir man møtt av en entré på 3,3 kvm. I entréen er det en skyvedørgarderobe som gir god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Videre kommer man til en lys og romslig stue på hele 35,7 kvm. Oppholdsrommet nyter godt av store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommets gode utforming gjør at man naturlig kan innrede i ulike soner. Du har blant annet plass til stort spisebord, perfekt for sosiale sammenkomster. I tilknytning stuen finner man et ekstra disponibelt rom som idag benyttes som en liten stue, men som også kan brukes som soverom. Rommet måler 7 kvm.

Videre kommer man til et delvis adskilt kjøkken med hvite fronter, kjøkkenet byr på god plass til matlaging og mye oppbevaringsplass i skuffer og skap.

Fra oppholdsrommet har man utgang til en egen vestvendt terrasse på hele 40 kvm! Her har man rikelig med plass til utemøbler, noe som legger til rette for rolige og hyggelige stunder utendørs. Fra terrassen kan man nyte lang solnedgang fra ettermiddag til solnedgang, helt usjenert. Man har også flott utsikt over nabolaget og mot Trondheimsfjorden.

Leiligheten byr på et romslig soverom på 12 kvm, her har man god plass til stor seng og alt av ønsket møblement.

Videre har leiligheten et lyst og praktisk bad på ca 5,3 kvm. Badet er utstyrt med klosett, enkel servant, skap som gir rikelig med oppbevaringsplass og dusjinisje. Vegg i vegg med badet finner man et separat og praktisk vaskerom. I boligen har man også to boder, en innvendig og en utvendig med plass til ønsket lagring.

Det er også parkeringsplass i tilknytning leiligheten i sameiets garasjekjeller.

Velkommen på visning!

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 84 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 40 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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

-Elektrisitet

Info strømforbruk

13 736 kWh

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

OPPHOLDSROMMET
MÅLER HELE 35,7 KVM!
ROMMETS GODE
UTFORMING GJØR AT
MAN NATURLIG KAN
INNREDE I ULIKE SONER.





PRAKTISK DISPONIBELT ROM

I tilknytning stuen finner man et ekstra rom som idag benyttes som gjesterom og kontor, men som også kan brukes som soverom.



DELVIS ADSKILT KJØKKEN
MED GOD
OPPBEVARINGSPLASS I
OVER- OG UNDERSKAP





LEKKERT OG ROMSLIG
SOVEROM PÅ 12 KVM. HER
HAR MAN GOD PLESS TIL
STOR SENG OG
TILHØRENDE
MØBLEMENT



BADEROM

Badet fremstår lyst og praktisk og måler ca 5,3 kvm.



BADET ER UTSTYRT MED
ENKEL SERVANT,
KLOSETT, GOD
OPPBEVARINGSPLASS OG
DUSJNISJE



PRAKTISKE LØSNINGER

Leiligheten har en praktisk planløsning med separat vaskerom, innvendig bod og tilhørende utvendig bod.



BOLIGEN DISPONERER EN
PARKERINGSPLASS I
SAMEIETS
GARASJEKJELLER.



LEILIGHETEN LIGGER I ET
VELDREVT SAMEIE MED
HØY TRIVSEL BLANT
BEBOERNE



PLANSKISSE

Bergheimsvegen 32 1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet Bergheim Terrasse, orgnr: 979280009. Sameiet er oppdelt i 113 seksjoner.

Felleskostnader pr. mnd

3.635,-

Felleskostnader inkluderer

Beløpet fordeler seg som følger:
Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 588,42,-
Felleskostnader enhetsfordelt: kr 1 047,-

Andel fellesgjeld

47.726,- per onsdag, 29. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har følgende lån:
Rehabiliteringslån
Bank: Dnb Bank ASA
Restsaldo for sameiet siste avdrag: kr 6 120 124,55,-
Restsaldo for seksjonen siste avdrag: kr 47 726,04,-

Andel fellesformue

15.535,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Driftsresultat for 2024: kr 425 420,-
Årsresultat for 2024: kr 138 655,-
Disponible midler per 31.12.2024: kr 1 070 498,-

Fremtidig vedlikehold:

For en stund tilbake leverte OPAK en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Denne viser at det er behov for finansiering av tiltak til en kostnad på cirka 6 millioner i denne perioden. I tillegg er det anbefalte tiltak på kr 2 140 000 i samme periode. Styret anbefaler at denne kostnaden finansieres ved en økning av felleskostnadene samt de gjenstående midlene som er på sameiets prosjektkonto. Styret vil utarbeide et kostnadsoverslag på utskiftning av vinduer og dører slik at man har et bilde på finansieringsbehov på litt lenger sikt.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Sameiet har ingen husordensregler eller vedtekter som begrenser dyrehold.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 90312757

Formuesverdi primær

899.026,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.596.102,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon-, eiendomsskatt og feiing/tilsynsgebyr. Det er 12 terminer i året. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.560,-

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger en ferdigattest for boligblokken datert 21.11.2002, ferdigattest for innglassing av balkonger datert 15.09.2005.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitut er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
-Seksjonering tinglyst den 01.10.1997 med doknr: 18308. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 79/11169.

-Bruksrett, tinglyst den 14.05.2007 med doknr: 397778, rettighet til regulert fellesareal til gnr. 52/bnr. 117.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor et område som omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og nåværende blå/grønnstruktur.

Gjeldende regulering for eiendommen: r0365b med plannavn Bergheim (20.03.1997) og er regulert til boligbebyggelse.

r0365f med plannavn Bergheim, felt B1, B3 og B4 (07.06.2000) og er regulert til boligbebyggelse og grøntområder.

Regulering i nærområdet: r20190011 - Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22 (14.12.2023) Planområdet ligger sørvest for eiendommen. Hensikten med planen er å tilrettelegge for bolig i tre blokker med tilhørende uterom og parkeringskjeller.

r20210056 - Bergheimsvegen 26 (02.03.2023) Planområdet ligger nord for eiendommen. Hensikten med planen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende adkomst, parkerings- og uteoppholdsareal.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen 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.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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.

Kjerneinformasjon

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 kjøpere 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.nrpa.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.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Om k. kjøper beskrivelse

4 100 000,00 (Prisantydning)
47 726,00 (Andel av fellesgjeld)

4 147 726,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
103 670,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

104 760,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
117 660,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 252 486,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 265 386,00 (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.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

Kjerneinformasjon

Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

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 budkjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler 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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Kari Daaland Lesjø

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

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, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 338,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 300,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 20 230.

Totale kostnader kr. 81 670.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Bergheimsvegen 32, 7049 TRONDHEIM

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergheimsvegen 32	Bergheimsvegen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2014

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Jeg bodde der da jeg jobbet i TINE på Tunga i tiden august 2014 til august 2019. Etter det er den benyttet som ferie-/fritidsbolig for familien. Aldri utleid. Jeg har hele tiden vært folker registert i Ringebu.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 90312757

Informasjon om selger

Selger

Lesjo, Kari Daaland

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

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
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
 Sprekk/riss i gulvflis og veggflis på badet.
- 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 søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

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

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

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

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

Sameie har laget vedlikeholdsplan for de neste 10 årene, som skal godkjennes på årsmotet. Der antydes en mulig økning av felleskostnadene med kr. 1000 fra 01.01.2031.

- 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

Skriv opplysningene her:

Leiligheten har garasje plass i kjeller.

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 21601004



Sjekk gyldighet på rapport

**TILSTANDSRAPPORT**

Boligtype

Leilighet

Adresse

Bergheimsvegen 32

7049 TRONDHEIM

5001/52/8/116/0/0

Rapportdato

30.04.2026

TG 0  0

TG 1  2

TG 2  4

TG 3  0

TG IU  1

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

Befaring utført den 16.04.2026 av:

Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



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

Om rapporten

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

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

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den 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 Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

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

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

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

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

2/17

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.

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

3/17

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.

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 taktekkning 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.

4/17

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

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

5/17

Om boligen

Adresse: Bergheimsvegen 32 , 7049, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/52/8/116/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1998

Tomt: 10 412.60 m²

Hjemmelshaver(e): Kari Daaland Lesjø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig fasade av teglstein. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

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 32 - 5001/52/8/116/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1. Etasje			
BRA-i 79 m ²	BRA-e 5 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 40 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, bod/vaskerom og bod.	Beskrivelse av BRA-e Bod i 1. etasje.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 84 m ²

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

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

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.

4 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Det registreres sprekkdannelser i gulvfliser ved baderomsdøren, samt sprekkdannelse på veggflis i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 20mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

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.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Det bemerkes at toalettet er noe løst, anbefales festet.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

8/17

1 Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

24.04.2026

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 11.11.1993 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 21.11.2002

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

Nei

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

9/17

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
Entrédør med lyd og brannklassifisering.
Balkongdør med 2-lags glass.
Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør 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?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

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

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

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

10/17

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registrere sprekkdannelser i gulvflis ved baderomsdøren, samt sprekk i veggflis i dusjsone.
Det registreres også sprekkdannelser i myk fuge i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under krav om minimum 25mm høydeforskjell.

Totalvurdering av overflaterTG 2 

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Det registreres sprekkdannelser i gulvfliser ved baderomsdøren, samt sprekkdannelse på veggflis i dusjsone.
Det måles en høydeforskjell på 20mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredsstill minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

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 plastsluk i dusjsonen.

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

11/17

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

Bilde**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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

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

12/17

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjonTG 2 **Kommentar:**

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

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Det bemerkes at toalettet er noe løst, anbefales festet.

Levetid:

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

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige 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:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøkTG IU **Kommentar:**

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

13/17

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:

Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?


Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:
 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

14/17

6 VVS

TG 2 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk 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:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsbereideren kontrollert?

Ja

Kommentar:


Varmtvannsbereideren er kontrollert uten noen avvik. Bereideren er etablert i rom uten sluk, lekkasjevakt er etablert.


Totalvurdering av VVS**Kommentar:**


Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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 32 - 5001/52/8/116/0/0

15/17

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 bod.

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?

Varmtvannstanken er produsert i 2024 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

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

16/17


Bilde

BERGHEIMSVEGEN 32 - 5001/52/8/116/0/0

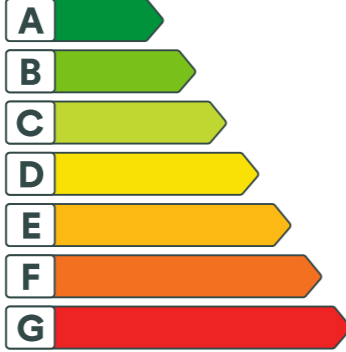

17/17



Energiaattest



Adresse Bergheimsvegen 32, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-284027
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 10561280
Gårdsnummer 52	Bruksnummer 116
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0102






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 1998	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 79,0 m²	Oppvarmet bruksareal 79,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
173,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 736 kWh

**Bergheimsvegen 32, 7049 TRONDHEIM**

Detaljer

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



Bergheimsvegen 32, 7049 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

**Om grunnlaget for energimerket**

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

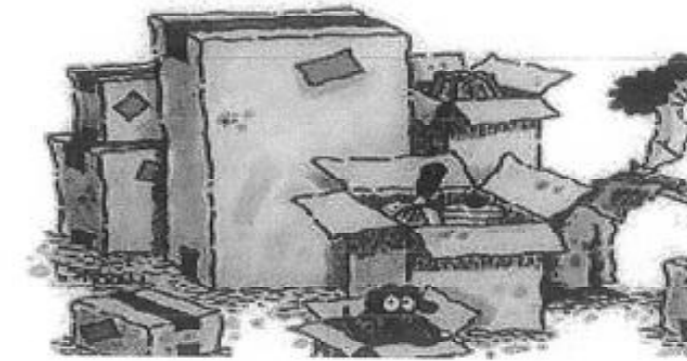
<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

INNFLYTTING

VED INNFLYTTING SKAL STYRET SNAREST HA BESKJED OM FØLGENDE.

1. NAVN OG SEKSJONSNUMMER
2. TELEFONNUMMER OG MAILADRESSE
3. PARKERINGSPLASSNUMMER
4. ANTALL FRYSERE ELLER KJØLESKAP I BOD
5. NAVN SOM SKAL STÅ PÅ POSTKASSESKILT.

Sendes som MAIL eller legges i sameiets postkasse i 32.

DENNE PERMEN SKAL FØLGE LEILIGHETEN

SAMEIET BERGHEIM TERRASSE 1
Bergheimterrassel@outlook.com
 Styret

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

Kjære nye beboere - Velkommen til Bergheim!

Vi håper at reetableringen i ny bolig har gått greit selv om flytting i voksen alder byr på utfordringer og vanskelige valg.

Styret benytter samtidig anledningen til å informere litt om vårt bofellesskap og de (få) regler som gjelder.

Styret.

Det sittende styret vil bli kunngjort i Budstikka.

Styrets oppgave er først og fremst å ivareta fellesarealene og forsvare eiendommens rettigheter i forhold til andre interesser. Selve leilighetene og de forretningsmessige forhold som angår disse er naturligvis leilighetsinnehaverens eget ansvarsområde. **NB: Hver enkelt må selv sørge for egen innbo og løseforsikring med utvidet dekning også for vannskade i egen leilighet forårsaket av forhold i leiligheten.** Bygningsforsikring (for boligsammenslutning) er imidlertid en fellessak og ivaretas fortløpende av styret på Sameiets vegne. Gjeldende forsikring er i Gjensidige med forsikringsnummer 7839 4524

Vi har også avtale om **strømforsyning**, men leilighetsinnehaverne får regningen tilsendt direkte fra Trondheim Kraft. Vi har også fellesavtale om levering av TV og internett gjennom Canal Digital og utgiftene inngår i fellesutgiftene.

Ordensregler:

Vi har ingen formelle "husregler" da det beste resultat oppnås ved at vi alle tar hensyn til hver andre og innser at vi bor i et fellesskap. Selv om alle mennesker er forskjellig, håper vi at dette vil være godt nok - og se det gjerne i sammenheng med ordtaket: Gjør mot andre det du vil at andre skal gjøre mot deg. Gjennom Budstikka gir vi imidlertid fortløpende en oppsummering av inntrykk/klager som kan være viktig for at alle skal trives

Vedtekter:

Noen regler må vi imidlertid ha, og vedtektene følger vedlagt og for øvrig gjelder sameielloven. Vedtektene ble sist endret ved Sameiemøtet 2015.

Vaktmester:

Alle vaktmestertjenester for utvendige fellesarealer ivaretas p t av Din Vaktmester. Vi har også innledet forhandlinger med flere kategorier håndverkere/entreprenører som vil kunne påta seg fagoppgaver til fastsatte priser både for Sameiet og for seksjonseiere. Firmaer dette gjelder blir med visse mellomrom oppgitt i Budstikka

Fellesleiligheten i 1. etasje:

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

Eies av Sameiet, og er *disponibel* for utleie både til enkeltpersoner og grupper i Sameiet. Det er utarbeidet egne regler for utleie og bruk av rommene. Leieprisen pr dag er kr 500.00- Utleie av rommet formidles for tiden av Greta Nielsen tlf 73 93 52 08 (479 06 630)

Sykler:

Kan om sommeren settes i sykkelstativ i ute på parkeringsplassen. For lagring kan de plasseres i avdelt del av søppelrom, eller egne boder. Ved utflytting skal eventuelle sykler fjernes.

Korridorene:

Skal være fri for store gjenstander (kommoder, barnevogner, rullestoler ,m.m), da disse ved eventuell brann skal være enkle å ferdes i for alle. Dette gjør også rengjøring lettere.

P-kjeller:

Vi ber om at det i parkeringskjelleren **ikke lagres brennbare ting**, og at det lagres minst mulig annet slik at bilen kan parkeres innenfor de oppmerkede linjer

Bildekk:

Det er oppsatt stativer for bildekk i bod i kjeller lengst mot nord. **Boden skal være låst.** Av forsikringsmessige hensyn, er det anbefalt at dekkene sikres med kjetting og lås ,og merkes med S. nr og navn.

Huseiernes Landsforbund medl. nr. 114 43 97

Vi er medlemmer og kan bl a få advokathjelp ved behov i forbindelse med kjøpekontrakt.

Låsing av dører:

Av hensyn til vår egen sikkerhet må **alle ytterdører låses - også dør fra gang ut til garasje.** Trenger du ekstra nøkler kan dette bestilles gjennom styret eller mailadresse Bergheimterrasse1@outlook.com

Kjøleskap eller fryser i bod - kostnadene for strømgifter belastes med kr. 400,- pr. enhet pr. år. Dette må meddeles AS Eiendomsforvaltning ved Bjørn Hårsaker skriftlig, som ordner med kontroll og innkreving av leien.

Fellesutgifter:

Eiernes andel av sameiets faste utgifter til strøm, forsikring, renhold, regnskapsførelse, vedlikehold og vaktmestertjenester etc., bregnes etter disponibelt areal og enhetsprisen fastsettes på de årlige Sameiemøter.

Forretningsfører:

AS Eiendomsforvaltning ved Bjørn Arne Hårsaker, foretar innkreving av husleie og fører Sameiets regnskap - telefon 73 52 04 00.

Bergheim Budstikke

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

Budstikka er vår interne informasjonskilde og vil normalt gi nyttige opplysninger og holde alle lesere orientert om det som skjer i Terrassen. Her vil også viktige kontaktpersoner bli kunngjort. Innsjikk ønskes til Budstikka ,Så har du noe på hjertet, skriv en lapp og legg det i Sameiets postkasse i 32.

Ta gjerne kontakt med noen i styret dersom noe synes uklart.

Trondheim, den 11.04.2016

HEISEN:

Da denne er et meget viktig forflyttningsmiddel for beboerne i Bergheim Terrasse bør det vises varsomhet når handlevogn eller større gjenstander bringes inn i heis. Det er en selvfølge at dersom en skulle være uheldig å søle/skitne til i heis ordnes dette opp.

BARNES LEK I HEISEN ER STRENGT FORBUDT. Skulle en være uheldig må styret varsles snarest.

Ved uvørent bruk vil bruker bli belastet.

ANSVAR FOR FELLES MILJØ:

Vær nøye med hvem dere åpner for. Uvedkommende og innbrudd har forekommet.

DØRPUMPEN:

Dørpumpen til leiligheten er det **ikke tillatt og koble fra**, da denne er en sikkerhet for at døren er lukket i tilfelle brann, slik at brannen ikke sprer seg ut i gangen. Leilighetene er en egen branncelle i en hvis tid. Ønskes en lettere dørpumpe, må seksjonseier selv sørge for å få montert dette

RENHOLD:

Utføres av RENT MILJØ 2-to ganger i uken .Skulle noen være uheldige og søle ol. Vennligst rydd opp etter dere.(gang, heis, korridorer og kjeller.)

SLUK PÅ TERRASSER/BALKONGER:

Det er seksjonseiers/ brukers plikt og ansvar at sluk på balkonger/ terrasser til enhver tid er åpne og fri for rask og fremmedlegemer, slik at disse **ikke går tett**, og fører til vannlekkasjer.

Dersom skade oppstår ved mislighold av dette ,vil seksjonseier/ bruker bli den ansvarlige, også da med følgeskader på eventuelt andre skadelidte.

SKADER I SEKSJONSEIERS LEILIGHET:

Skader som måtte oppstå på røropplegg, varmekabler, utvendige terrassemarkiser m.m dekkes **ikke av Sameiets forsikring** , så her må seksjonseier sørge for at egen forsikring dekker dette.

Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimveien 30-32, 7049 Trondheim 979 280 009

SØPPELPOSER:

Det skal ikke settes søppeposer i korridorene eller lagres på terrassene da dette kan føre til lukt og udyr.

STØY:

Støy er roten til mange uoverstemmelser , så bruk fornuften når en bruker radio, tv, vasker klær ,pusser opp eller ved festlige anledninger m.m.

PARKERINGSPLASSER I KJELLER:

Utleie av parkeringsplass til utenforstående er ikke tillatt. Kun til beboere i Bergheim Terrasse. Oppbevaring av brannfarlige ting i garasjen er ikke tillatt.

DUGNADER

Sameiet har dugnader 2-to ganger årlig. I mai har vi den største dugnaden da raking av plener , klipping av busker spyling av garasje og gårdsplass m.m. Det blir også bestilt en kontainer der vi kan kvitte oss med diverse. **EL-artikler og maling er det ikke tillat å kaste i kontaineren.**

På denne dugnadsdagen vil det bli servert kaffe og vaffler.

Gjennom året kan det bli diverse dugnader der vi har behov for frivillige.

Høstdugnaden brukes til klargjøring for vinteren.

KLAGER:

Disse skal sendes pr. Mail : bergheimterrasse1@outlook.com eller leveres skriftlig i Sameiets postkasse i 32.



Sameiet Bergheim Terrasse

Bergheimsv. 32,
7049 Trondheim Fnr 979 280 009

Styret

Ansvarsdeling mellom sameiet og seksjonseiere

Generelle retningslinjer

- Den enkelte seksjonseier har fullt vedlikeholdsansvar/plikt for sin bruksenhet. Alt fra og med ytterdør og frem til rekkverk med glassfeltene på Veranda/Terrasse er eiers ansvar.
- Fellesanlegget skal vedlikeholdes av Sameiet så ofte det er nødvendig for å bevare eiendommens verdi og utseende.
- Skader på fellesanlegget, samt ekstrakostnader som kan tilbakeføres til en seksjonseier, skal erstattes av denne. Herunder egenandel når skaden dekkes av Sameiets forsikring på seksjonseiers egen leilighet.
- Modem og dekoder, samt brannslukningsapparat skal stå igjen i leiligheten ved flytting.
- Alt unntatt innvendige leiligheter, boder defineres som fellesareal.
- Utgifter til vedlikehold av fellesanlegg fordeles som angitt i vedtektenes §11.
- 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 gjeldende regler.

C:\Users\Bergheim\Desktop\Ansvarsdeling mellom Sameiet og seksjonseiere.doc

Styret

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 og brytere frem til eiers sikringskap i leiligheten.
- **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.
- **Terrasse/veranda:** Alt av vedlikehold av malbare vegger, gulv og sluk i gulv. Fasadefarge og arkitektur kan ikke endres uten Styrets og eventuelt bygningsmyndighetenes godkjenning.
- **Ventilasjonsanlegg** av åpne og skjulte rør føringer, styringselektronikk, filter og alle ventilasjonshetter, avsugs- og utblåsnings- dyser.
- **Endring** av egen lås sylinder i egen inngangsdør og egen postkasse i felles postkassesystem separat på eget ønske. Endringen skal inngå i eksisterende lås system og godkjennes og eventuelt bestilles gjennom Styret i Sameiet Bergheim Terrasse. Kostnaden skal dekkes av den seksjonseier som ønsker endringen.
- **TV, internett og telefoni** f.o.m. hovedkontaktpunkt, alle kontakter, brytere, tilkoblet elektrisk/elektronisk utstyr, programvarer, private oppdateringer, samt ekstra kontakter for TV, telefoni og internett.
- **Port telefon** med håndapparat, ledninger og tilkobling i leilighet, samt ringeapparat med bryter.
- **Brannslukningsapparat** i leiligheten.
- **Egen innboforsikring** for egen leilighet, innbo og bod.
- **Avfall.** Seksjonseieren må selv besørge å få brakt eget husholdningsavfall, papp, plast og lignende til Sameiets felles avfallssystem.

C:\Users\Bergheim\Desktop\Ansvarsdeling mellom Sameiet og seksjonseiere.doc

Styret

Følgende punkter har Sameiet ansvar for vedlikehold av.

- **Fellesareal**
- **Hovedtilførsel av strøm** frem til sikringskap i hver leilighet. Herunder elektriske installasjoner i felle arealene inn og utvendige.
- **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 og plast.
- **Alle utvendige og innvendige arealer** som ikke inngår i hver enkelt leilighet.
- **Utvendig fasade** med definert fasadefarge og arkitektur, felles terrasse/veranda, rekkverk med glass.
- **Ved eventuelle skader/hærverk, innbrudd og postkassefronter og lås sylindere,** dekkes dette av Sameiet.
- **Utvendig tak.**
- **Parkeringskjeller** med porter, dører, gulv med dekke, vegger og tak, elektriske installasjoner, vann, avløp og overvåkingsanlegg.
- **Ventilasjonsanlegg** i felles areal.
- **TV, internett og telefoni,** kabling og infrastruktur i felles bygningsmasse frem til hovedkontaktpunkt i hver enkelt leilighet.
- **Port telefon anlegg** frem til kontaktpunkt i hver enkelt leilighet.
- **Bygningsforsikringer** for hele bygget samt ansvarsforsikring som eiendomsbesitter.

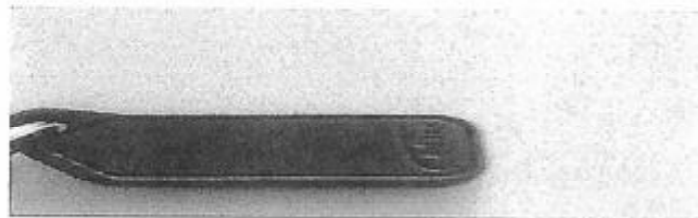
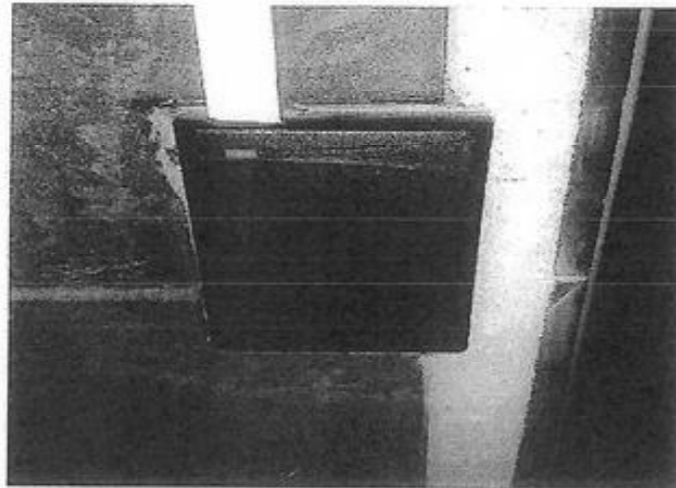
Trondheim 02.02.2017
 SAMEIET BERGHEIM TERRASSE
 STYRET

C:\User\Bergheim\Desktop\Ansvarsdeling mellom Sameiet og seksjonseiere.doc

LÅSESYSTEMER I SAMEIET BERGHEIM TERRASSE 1



DØRÅPNER

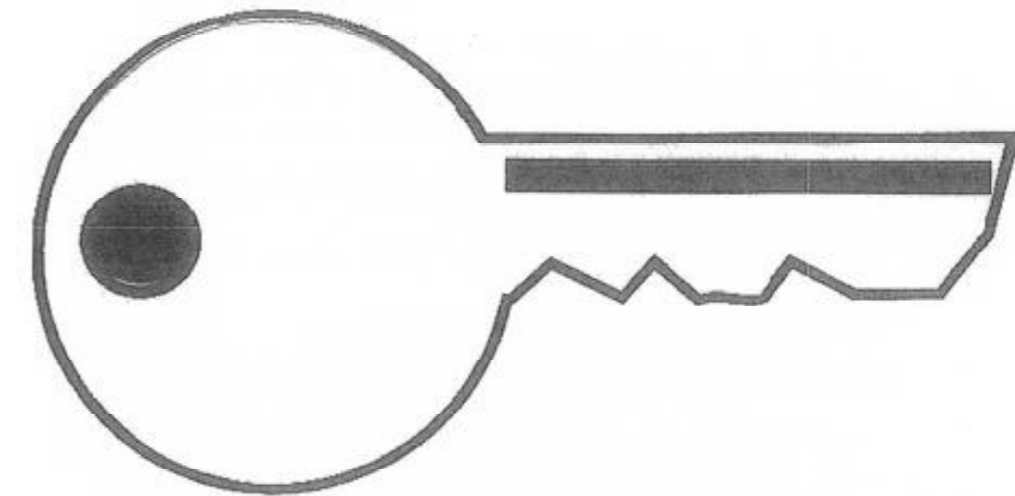


Dørbrikke

Dørbrikken må bestilles gjennom styret da den skal programmeres og registreres.

Ved eventuelt tap av brikke må styret varsles **snarest**, slik at brikke kan avregistreres og ny bestilles og programmeres.

NØKKEI TIL LEILIGHET

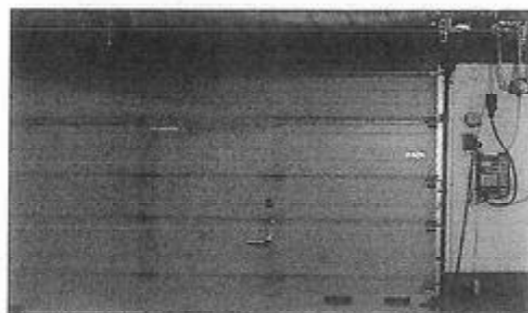


Da dette er en systemnøkkel må denne bestilles gjennom styret.

Ved eventuelt tap må styret varsles

Snarest.

GARASJEPORTÅPNER



FJERNKONTROLL



Fjernkontrollen til åpning av garasjeporten må kjøpes til HØRMANN eller

Hos Tore Ligård som er levrandør av portene.

Vidre må disse programmeres av styret.

Vedtekter for Sameiet Bergheim Terrasse

§ 1 – Eierform

Sameiet består av 113 sameieparter hvorav hver part består av 1 eierseksjon i eiendommen med tilhørende ideell andel av grunn og påstående bygning med eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til seksjonens leilighet og bod.

Eiendommen er oppdelt i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver seksjon blir det opprettet eget grunnboksblad under *gnr. 52 bnr. 3* i Trondheim Kommune.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

§ 2 – Styret

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiemøte blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 5 medlemmer, hvorav ett av medlemmene skal være leder. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære Sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Fra 1999 velges 2 medlemmer for 1 år og 3 medlemmer for 2 år. Lovens bestemmelser for styremedlemmer, får så langt de passer, anvendelse på varamedlemmer.

§ 3 - Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av Sameiets felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Sameiemøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og evt. vaktmester/vaktmesterordning og funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret har taushetsplikt om det de får kjennskap til i egenskap av å være styremedlem - om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at en har forlatt vervet.

Sameiet forpliktes ved Formann og et Styremedlems underskrift.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret kan ikke uten at Sameiemøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmer har samtykket, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.

§ 4 - Innkalling til styremøte

Styreformannen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 5 – Styremøte

Styremøtet skal ledes av styrets formann. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal ikke være alminnelig tilgjengelig for sameierne.

Vedtekter for Sameiet Bergheim Terrasse

§ 6 - Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av Sameiemøtet.

§ 7 - Sameiemøtet

Sameiemøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Sameiemøtet er samtlige sameiere. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid, sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 8 - Ekstraordinært sameiemøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel.

§ 9 - Sameiemøtets behandling

I sameiemøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Sameier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn 1 sameier.

På ordinært årsmøte behandles:

- 1 Konstituering.
- 2 Årsrapport fra styret.
- 3 Årsoppgjør og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- 4 Budsjett.
- 5 Behandle andre saker som nevnt i innkalling.
- 6 Foreta valg av styre med varamedlemmer og valgkomite.
- 7 Eventuell godtgjøring av styret.

Sameiemøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er til stede, velger sameiemøte en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av Sameiemøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og 2 tilstedeværende sameiere valt av sameiemøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 - Vedlikehold, forandringer, ansvar

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for felleseiendommen. Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader og ulemper, kan sameierne sørge for vedlikehold for vedkommendes regning. Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Oppsetting av markiser, antenner og lignende samt utvendig behandling (maling/beising - fargevalg) skal skje i samråd med styret, og krever godkjenning av styret. Styret kan ikke nekte uten at det har saklig grunn.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Vedtekter for Sameiet Bergheim Terrasse

§ 11 - Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på en fordelingsbrøk bestående av sameiebrøken tillagt en lik andel av innvendige fellesarealer.

Endringen gjøres gjeldende fra 1. jan 2004

Sameierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuelt forretningsfører eller styreleder) månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, til dekning av kostnader vedrørende fellesanlegget. Dersom en sameier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det som sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. For saken behandles skal innstilling foreligge fra forretningsfører og styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter, skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

§ 12 - Salg - utleie - godkjenning.

Selger skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selgeren/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren som vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiemøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier. Således har selger/utleier plikt på å innhente samtykke fra styret til salg/utleie, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eiere som disponerer parkeringsplasser egnet for bevegelseshemmede, må når behov oppstår, bytte disse med ordinære plasser.

Bestemmelsen trer i kraft ved eierskifter foretatt etter 1. mai 2003.

§ 13 - Diverse

Til sikkerhet for sine rettigheter eller kontrakter, vedtekter og ordensregler forbeholder Sameiet seg panterett i eierseksjonene og ideell andel av fellesareal. Styret skal forlange tvangsauksjon/tvangsalg avholdt ved mislighold. Panteretten skal være prioritert etter alle pantobligasjoner for lån fra bank og andre kredittinstitusjoner, og panteretten skal være maksimum 12 - tolv - måneders fellesutgifter for seksjonen i henhold til det vedtatte budsjett/regnskap. Pantet fastsettes til maksimum kr. 20.000,-.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer *Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997* med senere endringer til full anvendelse.

Resultatregnskap

Sameiet Bergheim Terrasse
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
	0	0	500
Diverse driftsinntekter			
Felleskostnader	2 678 328	2 603 328	2 603 180
Leieinntekter	64 828	64 900	55 000
Energi	16 800	16 800	17 000
Inntekter kommunikasjonspakke	730 206	734 952	734 852
Sum inntekter	3 490 162	3 419 980	3 410 612
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2 327 862	338 281	319 700
Avskrivning	3 96 282	194 179	0
Revisjonshonorar	2 14 760	16 160	12 000
Forretningsførerhonorar	88 168	75 423	74 000
Andre honorarer og kontingenter	4 407	3 311	3 000
Kommunale avgifter og renovasjon	11 882	10 201	12 500
Administrasjons- og møteutgifter	35 029	35 316	18 000
Tekniske anlegg/ heiz/ garasjeanlegg	4 164 018	244 430	246 000
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	4 145 369	213 044	203 000
Renhold/ matteservice	308 774	299 538	290 000
Vedlikehold/ drift	4 315 105	198 626	285 000
Energi	242 817	295 019	270 000
Kommunikasjonspakke	738 454	732 368	716 912
Forsikring	556 703	473 376	490 000
Gebyr og bankomkostninger	17 113	11 948	9 000
Sum driftskostnader	3 064 742	3 141 199	2 949 112
Driftsresultat	425 420	278 780	461 500
Finansinntekter og -kostnader			
Renteinntekter	87 645	63 948	57 000
Rentekostnader	5 374 409	229 090	214 000
Avdrag lån	0	0	203 000
Finansresultat	-286 765	-165 142	-360 000
Resultat	138 655	113 638	101 500
Overføringer			
Overført fra/til annen egenkapital	6 138 655	113 638	101 500
Sum overføringer	138 655	113 638	101 500

Orgnr: 979280009 - Utarbeidet den 12.02.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Balanse pr 31. desember

Sameiet Bergheim Terrasse
Alle beløp i NOK

Note	Pr. 31.12.2024	Pr. 31.12.2023
Eiendeler		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3 6 061 226	3 654 708
Sum anleggsmidler	6 061 226	3 654 708
Omløpsmidler		
Andre fordringer	148 634	297 715
Sum fordringer	148 634	297 715
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 1 345 966	552 698
Sum omløpsmidler	1 491 600	850 412
Sum eiendeler	7 552 825	4 505 121
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 879 898	741 243
Sum opptjent egenkapital	879 898	741 243
Sum egenkapital	879 898	741 243
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 6 251 825	3 368 403
Sum annen langsiktig gjeld	6 251 825	3 368 403
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	277 940	209 439
Forskuddsbetalte felleskostnader	1 094	17 294
Skyldige offentlige avgifter	2 7 217	5 002
Annen kortsiktig gjeld	2 134 851	163 740
Sum kortsiktig gjeld	421 102	395 474
Sum gjeld	6 672 927	3 763 877
Sum egenkapital og gjeld	7 552 825	4 505 121

Trondheim,
Styret for Sameiet Bergheim TerrasseGeir Nilsen
Styrets lederPer Amdahl
StyremedlemJacob Cornelis Bax
StyremedlemKaja Rindal Bakkejord
StyremedlemEli Skogrand Storsve
Styremedlem

Orgnr: 979280009 - Utarbeidet den 12.02.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner

Långiver	Opprinnelig lånebeløp	Restgjeld	Betalte avdrag 2024	Gjeld med forfall ut over 5 år
DNB	6 300 000	6 251 825	48 175	5 661 036
Sum	6 300 000	6 251 825	48 175	5 661 036

Sameiet refinansierte sitt tidligere lån i Nordea i 2024 ifm. Rehabilitering. Lånet er et annuitetslån med flyende rente og 25 års løpetid. Nominell rentesats pr. 31.12.24 var 6,85 %.

Note 6 Egenkapital

EK 1.1	741 243
Årets resultat	138 655
EK 31.12	879 898

Note 7 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter bundne skattetreks midler med kr 1 629.

Note 8 Disponible midler

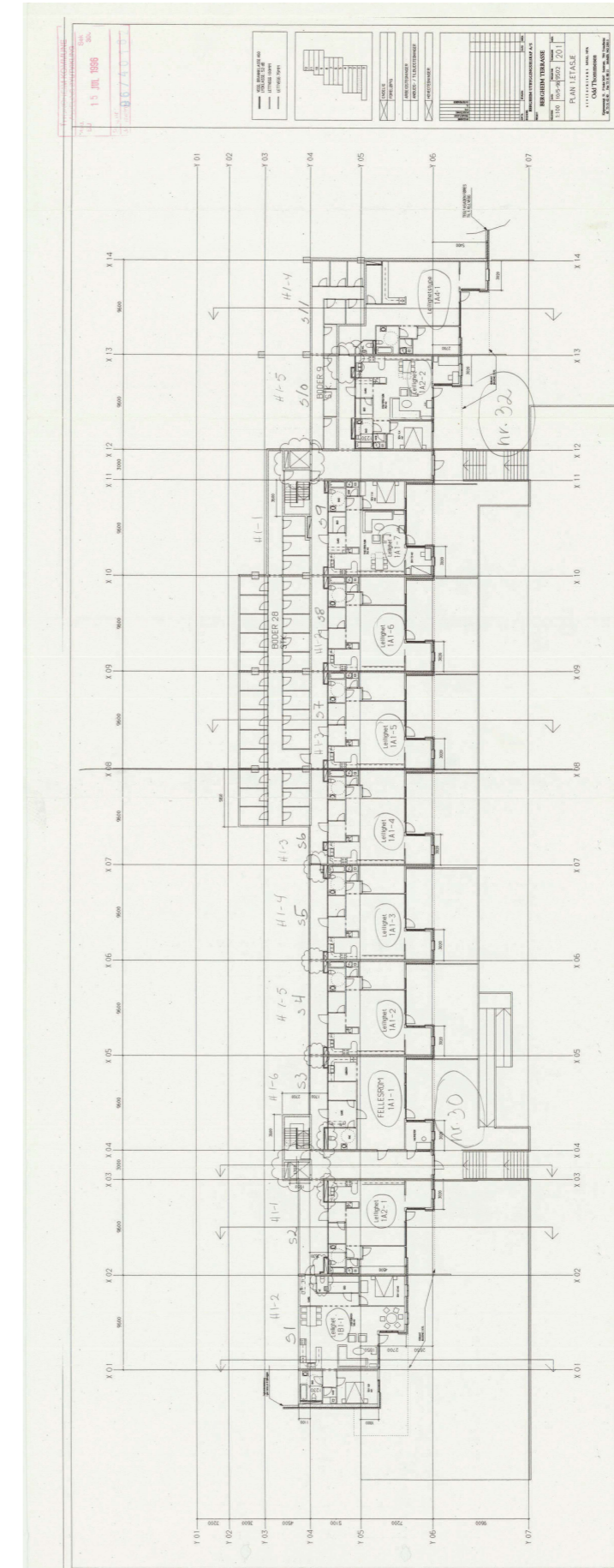
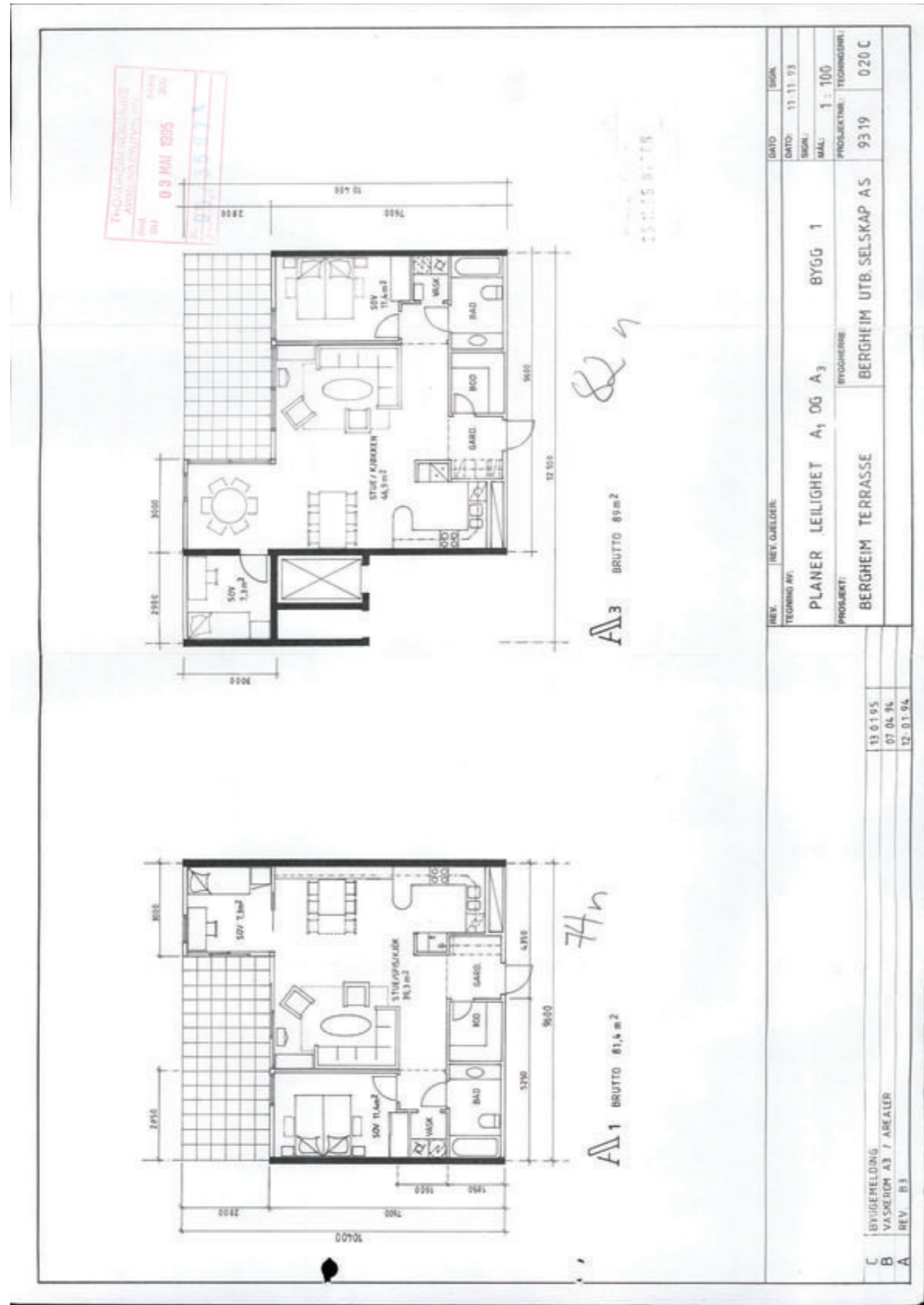
Disponible midler 1.1.	454 938
Årets resultat	138 655
Endring AM i løpet av året	-2 406 518
Tillegg for nye langsiktige lån	6 251 825
Fradrag nedbetaling av gammelt langsiktig lån	-3 368 403
Endring vedlikeholdsfond	
Årets endring i disponible midler	615 559
Disponible midler 31.12.	1 070 498

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Budsjett 2026

Sameiet Bergheim Terrasse
Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	0	1 130 500	1 130 000	0
Felleskostnader	5 402 906	2 935 505	1 731 002	2 678 328
Renter felleslån	0	426 000	284 000	0
Avdrag felleslån	0	103 000	68 664	0
Leieinntekter	56 200	76 540	59 208	64 828
Energi	16 800	16 800	0	16 800
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	0	822 460	528 388	730 206
Sum inntekter	5 475 906	5 510 805	3 801 262	3 490 162
Diverse lønn og andre godtgjørelser	343 806	319 700	286 611	327 862
Avskrivning	0	0	77 383	96 282
Revisjonshonorar	16 000	14 605	200	14 760
Forretningsførerhonorar	120 000	118 450	88 098	86 168
Andre honorarer og kontingenter	5 000	3 250	7 488	4 407
Kommunale avgifter og renovasjon	33 000	25 000	15 500	11 882
Administrasjons- og møteutgifter	50 000	47 000	4 618	35 029
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	130 000	121 340	67 370	164 018
Vakthold/ alarm/ internkontroll	80 000	31 000	20 278	0
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	146 600	159 000	81 879	145 369
Renhold/ matteservice	346 000	333 500	221 028	308 774
Vedlikehold/ drift	455 000	1 450 000	930 830	315 105
Snørydding, strøing	50 000	50 000	31 598	0
Energikostnader	250 000	276 000	133 337	242 817
Fellesavtale TV og bredbånd	875 500	822 460	545 002	738 454
Forsikring	780 000	590 000	519 682	556 703
Avsetning framtidig vedlikehold	1 356 000	678 000	0	0
Gebyr og bankomkostninger	18 000	9 500	4 126	17 113
Sum driftskostnader	5 054 906	5 048 805	3 035 028	3 064 742
Driftsresultat	421 000	462 000	766 234	425 420
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	85 000	67 000	60 388	87 645
Rentekostnader	388 000	426 000	281 615	374 409
Avdrag lån	118 000	103 000	0	0
Finansresultat	-421 000	-462 000	-221 227	-286 765
Resultat	0	0	545 007	138 655
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	138 655
Sum overføringer	0	0	0	138 655



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

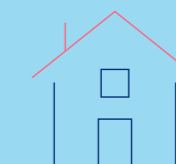
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, 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 32, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 52, bnr. 116, snr. 8 i Sameiet Bergheim Terrasse, oppdragsnr.: 1300260252
Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48007480, e-post: lk@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



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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

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