



**PRIVATMEGLEREN**  
BENUM & JOHANSEN

**BRIT GRYTBAKS VEG 14**

# Vedlegg

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglernes verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.

164251044

Selger 1 navn

Håvard Johnsen

Gateadresse

Brit Grytbaks veg 14

Poststed

TRONDHEIM

Postnr

7049

Er det dødsbo?

Nei  Ja

Avdødes navn

Elisabeth Johnsen

Er det salg ved fullmakt?

Nei  Ja

Hjemmelshavers navn

Elisabeth Johnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

Document reference: 164251044

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Johnsen	672057d4fd548266a8a29 721ba26fbbc7b38c42e	27.05.2025 22:09:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251044

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Brit Grytbaks veg 14  
7049 TRONDHEIM  
5001/52/2/44/15/0

Rapportdato

29.05.2025

TG 0		0
TG 1		3
TG 2		5
TG 3		0
TG IU		2

BRIT GRYTBAKS VEG 14 - 5001/52/2/44/15/0

Befaring utført den 27.05.2025 av:



Vidar F. Olsen  
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9  
7540 klæbu

+4741191616  
post@yggdrasiltakst.no



Medlem av  
**NITO**





## Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



### Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

BRIT GRITBAKS VEG 14 - 5001/52/2/44/15/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** Brit Grytbaks veg 14 , 7049, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/52/2/44/15/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2001

**Tomt:** 3 784.30 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Borettslaget Bergheim

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Kun takstmann

**Byggemetode:** Boligblokk oppført i 2001 på 8 etasjer over P-kjeller, hvor hovedkonstruksjonen er av betong. Utvendig fasader er kledd med trekledning kombinert med tegl og fasadeplater. Taket er tekket med takmembran el. lign. Vinduer av 2-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

### Overordnet faglig vurdering:

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

### Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. 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 begrensninger som rekkverk ol.

## 2 Etasje

<b>Primærrom</b> 75 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 2 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 77 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 81 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Bad, kjøkken, stue, gang, 2 soverom		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod	

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". 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. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

## 2 Etasje

<b>BRA-i</b> 77 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 7 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Bad, kjøkken, stue, gang, 2 soverom samt bod.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong

## BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

<b>BRA</b> 77 m <sup>2</sup>
---------------------------------

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Trolig tilhørende bod til leiligheten, denne ble ikke målt da undertegnede ikke vet hvor den ligger. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.



## 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.

5

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Vinduer / dører:** TG 2: TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, samt tegn på et punktert glass, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt. Toalett er noe løst.

**Kjøkken:** Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det observeres en del svellinger på skap under vask. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

BRIT GRYTBAKS VEG 14 - 5001/52/2/44/15/0

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

2

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

**Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer:** Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

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

Nei

**Kommentar:**

Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

**Når ble egenerklæringen signert?**

27.05.2025

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

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

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

Ja

**Kommentar:**

Ferdigattest for Bergheim terrasse felt B3, datert 11.01.2002.

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

Nei

**Kommentar:**

Ingen avvik oppdaget.

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**

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

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

Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**

Ja

**Kommentar:**

1 glass på stuen fremstår som punktert.

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

TG 2: TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, samt tegn på et punktert glass, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert balkong med utgang fra stue

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Ja

**Er det krav til fall/avrenning?**

Ja

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Vedlikehold av tregulv må forventes.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

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

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

Nei

**Kommentar:**

Bad fremstår som ved byggeår.

**Overflater**

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

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

Ja

**Kommentar:**

Det er bemerket flere spikerhull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom, da vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt lokalt rundt sluk men mindre fall jo lengre fra sluk man kommer.

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

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

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

### Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

#### Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

### Bilde



## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

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

#### Levetid:

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

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

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

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

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabel.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

### Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Gulvmontert toalett, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

#### Kommentar:

Innredning fremstår som noe slitt men funksjonabelt.

Toalett er noe løst.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

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

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

Nei

#### Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

## Fuktsøk

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

### Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

#### Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Det anbefales festing av toalett.

Renovering av bad må påberegnes i tiden som kommer.

Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning ved videre bruk.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

**Type:**

Betong

**Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?**

Ja

**Kommentar:**

Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Ingen

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

Nei

**Kommentar:**

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

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

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det observeres en del svelling på skap under vask.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Renovering av kjøkken kan ikke utelukkes i tiden som kommer.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Nei

**Kommentar:**

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

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

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

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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 sikringsskapet lokalisert?**

Sikringsskapet er etablert i bod

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

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

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

Ukjent

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

Ukjent

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Ikke installert VVB i boligen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig 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.

## Bilde



---

### Totalvurdering av elektrisk anlegg

#### Kommentar:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

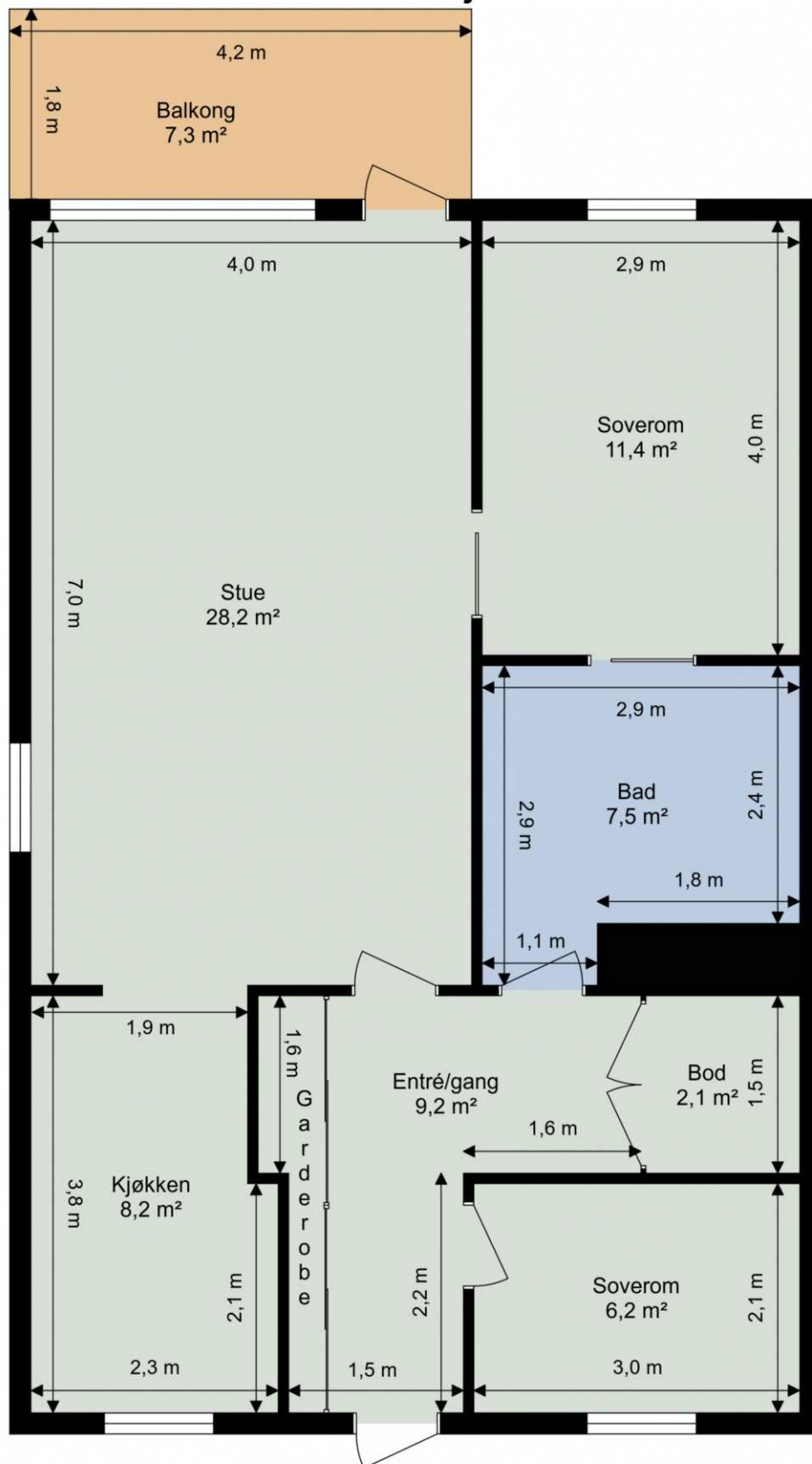
Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

---



# Brit Grytbaks veg 14

## 2. Etasje



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

BYGGHERRER:  
BERGHEIM TERRASSER EIFENDOM

PROSJEKT:  
BERGHEIM TERRASSE B3

TEGNING VISER:

PLAN 2.et

TEGN.NR.:

A.2.02

P.NR.:

99000

DATE:

01/09/99

MÅL:

1/250

TEGN.:

TVB/KH

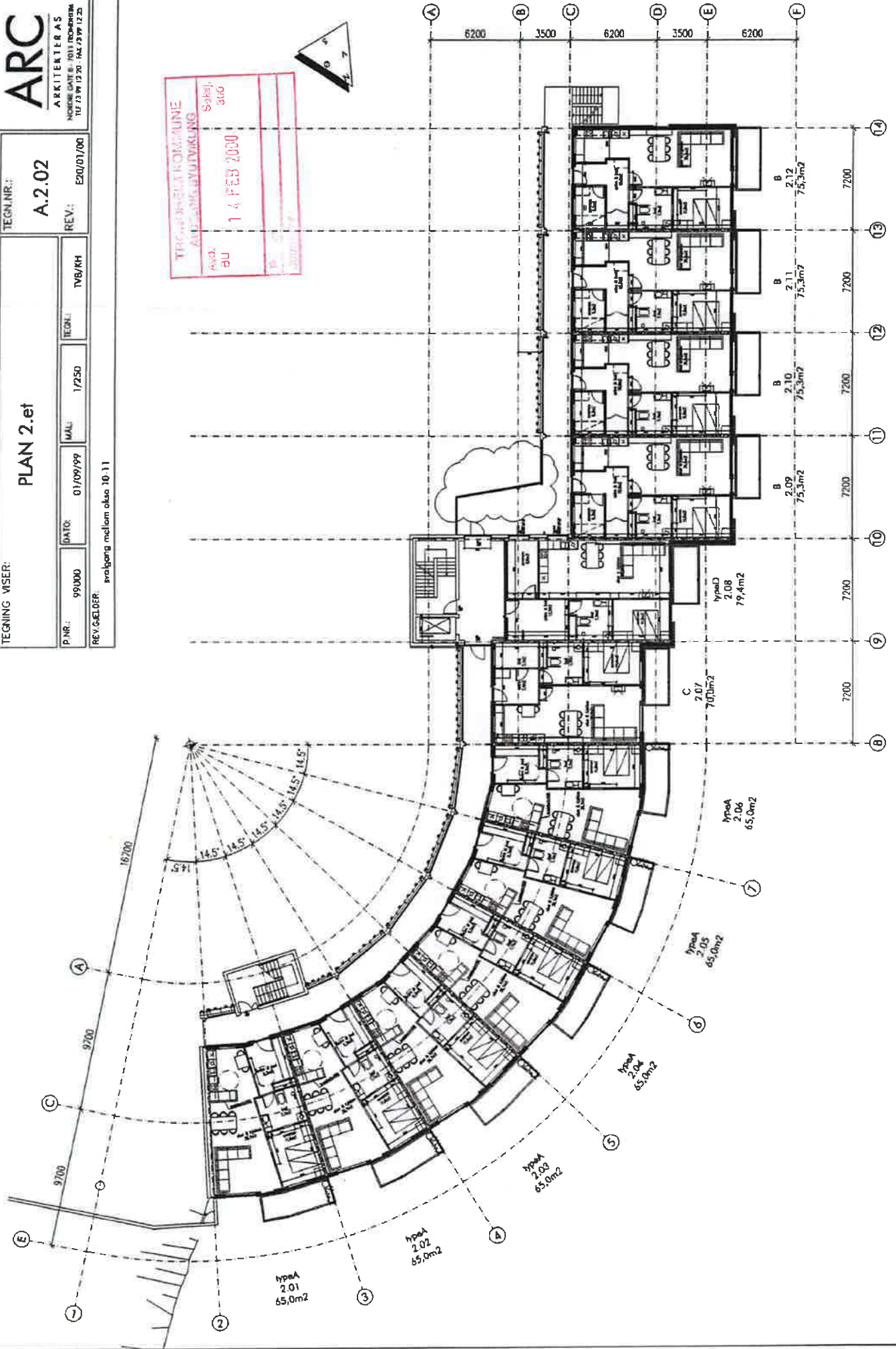
REV.:

E20/01/00

REV.G.ELDER:  
avlagning mellom etas 10-11

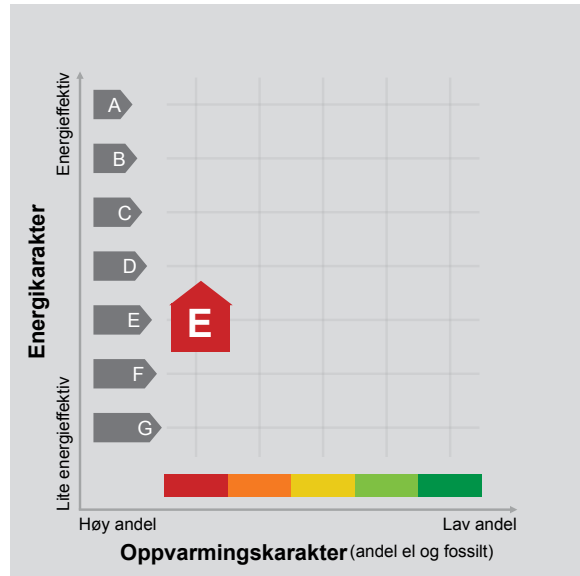
**ARC**  
ARKITEKTER AS  
NORSGATE 6 0011 FORSBERG  
TEL 22 99 12 20 FAX 22 99 12 25

TRYGGEHEIM KOMMUNE  
Ark. 2.02  
au  
14 FEB 2000  
Saksjef  
360



# ENERGIATTEST

Adresse	Brit Grytbaks veg 14
Postnummer	7049
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21024139
Bruksenhetsnummer	H0110
Merkenummer	Energiattest-2025-126264
Dato	26.05.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2001
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	80
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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 varmelementer 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner**

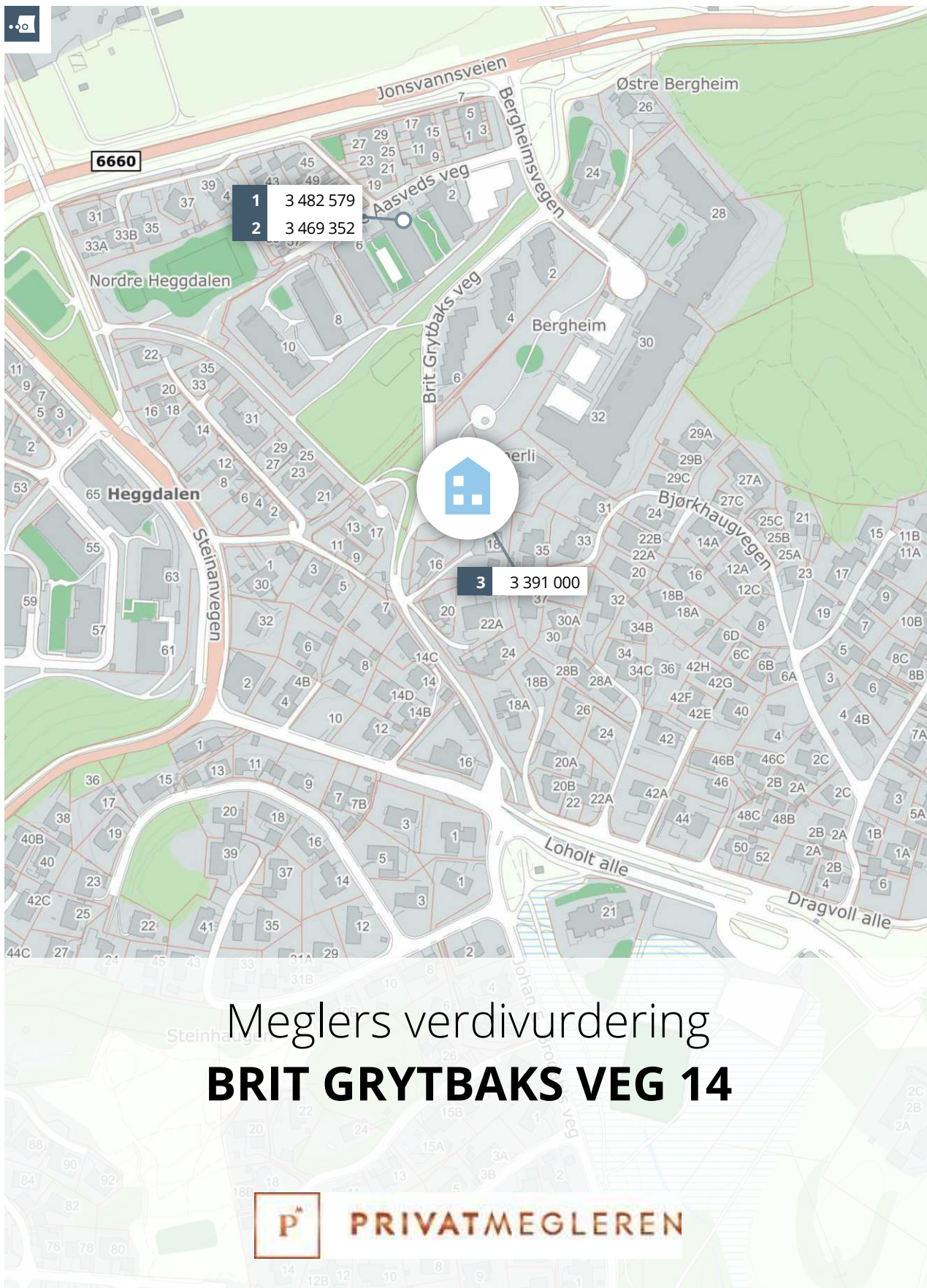
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 17: 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.



# Meglerns verddivurdering

## **BRIT GRYTBAKS VEG 14**

**P** **PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av Benum & Johansen den 13.06.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Rune Larsson.





# Brit Grytbaks veg 14, 7049 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 52 BNR 44 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Stokkan 28

Verdivurdert til

# 3 000 000

**203 180**

Fellesgjeld

**3 203 180**

Totalt

**42 667**

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	75 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	8 191
Byggeår						2001	Formue	18 561
							Soverom	2
							Etasje	2

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Ole Aasveds veg 4 80 m <sup>2</sup> 2003 1. etg 2 sov	13.08.2024	2 749 000	<b>3 000 000</b>	482 579	3 482 579	<b>43 532</b>
<b>2</b> Ole Aasveds veg 4 81 m <sup>2</sup> 2003 3. etg 3 sov	20.09.2024	2 800 000	<b>3 000 000</b>	469 352	3 469 352	<b>42 832</b>
<b>3</b> Brit Grytbaks veg 14 80 m <sup>2</sup> 2001 6. etg 2 sov	12.09.2024	3 190 000	<b>3 160 000</b>	231 000	3 391 000	<b>42 388</b>

Fin leilighet med balkong og nydelig utsikt

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)



# Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

## 1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2011	01.11.2011	01.11.2011	-	822 826	-	822 826	2
22.04.2008	22.04.2008	22.04.2008	-	749 700	-	749 700	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

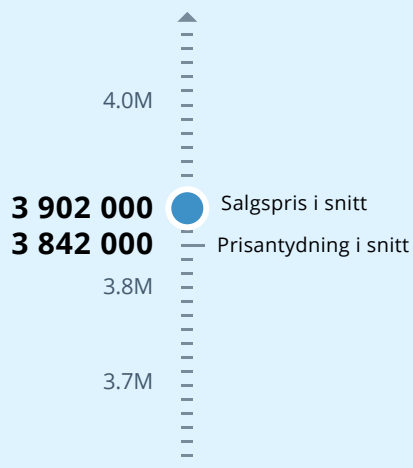
## Leiligheter til salgs i Stokkan 28 grunnkrets nå



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**36**  
dager

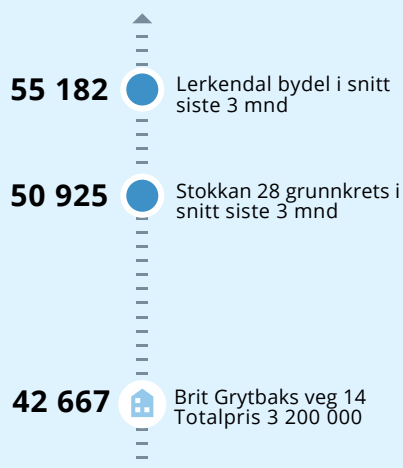
## Leiligheter solgt i Stokkan 28 grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt  
i løpet av

**24**  
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m<sup>2</sup>-priser

Benum & Johansen  
v/Hanne Alstad Thoresen  
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM  
E-post: hanne.thoresen@privatmegleren.no

Deres ref.: 164251044 . Vår ref.: 6662-1-015

Dato: 27.05.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Bergheim  
Organisasjonsnr: 983076025  
Andelseier: Johnsen (bo), Elisabeth  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 015  
Adresse: Brit Grytbaks Veg 14, 7049 TRONDHEIM  
Andelsnummer: 15  
Gnr. 52  
Bnr. 44  
Borettsinnskudd: Kr. 620 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 52795974.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget består av 15 seniorboliger og 63 omsorgsboliger. Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfondet. Borettslagets tomt er eiet. Den 01.07.2021 utløp tidsbegrensningen på 20 år for ordningen med prisregulering og Trondheim Kommunes tilvisningsplikt ved salg av omsorgsbolig. På ekstraordinær generalforsamling den 03.12.2021 ble det vedtatt å ikke videreføre denne ordningen. Vilårene som man måtte oppfylle for å bli godkjent som kjøper av en omsorgsbolig ble også vedtatt fjernet. Det vil si at en omsorgsbolig kan omsettes til markedspris og uten krav til alder. For å bli godkjent som kjøper av en seniorbolig må man ha fylt 50 år. Se i vedtektene hvilke leiligheter som er seniorboliger. Garasjeplass følger ikke med, men kan leies etter søknad til styret. Skjema for avregning av energi vedlegges for utfylling og retur til oss. Avregnes etter faktisk forbruk og ved salg vil selger måtte påregne å motta sin andel av avregningen etter utflytting. Vi ber megler gjøre selger oppmerksom på at det kan ta flere måneder før denne avregningen finner sted. Normalt gjøres dette en gang pr. år. Dyrehold må godkjennes av styret før anskaffelse. På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt å endre borettslagets navn til Borettslaget Bergheim.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenr.:	14617317
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	769 464,00
Innfrielsesdato:	01.07.2026
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	4

<b>Bank:</b>	<b>Obos Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208249541

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	14 030 928,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 191,00,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto strøm	1 330,00	
Felleskostnader	6 244,00	
Kabel-tv/Bredbånd	617,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	696,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 581,-
Annen formue:	18 561,-
Gjeld:	213 925,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Husbanken</b>
Lånenummer:	14617317
Restsaldo:	10 559,49
Kapitalkostnader:	2 187,10

<b>Bank:</b>	<b>Obos Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208249541
Restsaldo:	192 620,35
Kapitalkostnader:	2 584,18

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 203 179,84,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Tore Vigdal pr. e-post: [stig.tore.vigdal@obos.no](mailto:stig.tore.vigdal@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til [avklaring@obos.no](mailto:avklaring@obos.no). Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Line Slette, e-post: [bergheimbl@styrerrommet.no](mailto:bergheimbl@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# **BORETTSLAGET BERGHEIM**

## **SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER**

### Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Bergheim Senior- og Omsorgsboliger org.nr. 983 076 025.  
Vedtatt på ordinær generalforsamling 9. mai 2006. Sist endret 03.12.2021.

#### **§1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

Borettslaget Bergheim Senior- og Omsorgsboliger er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**1-2** Borettslaget består av 15 seniorleiligheter hvor andelseierne må være fylt 50 år og 63 omsorgsleiligheter med de begrensninger dette innebærer både med hensyn til overdragelse og bruk av den enkelte leilighet.

**1-3** Trondheim kommune skal ha begrenset, vederlagsfri bruksrett til felles oppholdsrom i 1. etg. for helse- og omsorgsvirksomhet rettet mot beboere i borettslaget. Bestemmelser om virksomhetstype og omfang for denne bruksretten skal nedfelles i egen avtale mellom borettslaget og kommunen.

##### **1-4 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

#### **§2 Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)**

(1) Andelene skal være på ett tusen kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Som unntak fra dette kan Trondheim kommune eie inntil 30% av andelene når boligene skal leies ut til personer som kvalifiserer til omsorgsbolig i henhold til **borettslagslovens § 4-2 (1)**

Bare personer som er fylt 50 år kan være andelseier av en seniorbolig, dette gjelder leiligheter med andels nr: 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 36, 37, 38, 39, 49, 50, 51, og 52.

Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle eller samboer som andelseieren i minst 2 år hadde felles husstand med da han døde overta andelen uten kommunens godkjenning.

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

# BORETTLAGET BERGHEIM

## SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER

### **2-2 Sameie i andel** (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes § 4-2.**

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier** (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes § 1 og § 2.**
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **§3 Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett** (4-11/14)

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3.**  
For seniorleiligheten må den nye andelseieren oppfylle kravene i **vedtektens § 1 og § 2**
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes § 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.**

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende** (4-15)(4-21)

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

# BORETTLAGET BERGHEIM

## SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

## §4. Boretts/bruk og bruksoverlating

### 4-1 Boretten (5-1) (5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

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

# BORETTSLAGET BERGHEIM

## SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier, **jfr. vedtektens § 1 og §2**. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### §5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rens eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

# BORETTLAGET BERGHEIM

## SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER

- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

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

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg (5-22)**

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

### **6-3 Fravikelse (5-23)**

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

# BORETTLAGET BERGHEIM

## SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER

### §7. Felleskostnader og pantsikkerhet

#### 7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

#### 7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

### §8 Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder er ett år og styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- (2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

#### 8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

#### 8-3 Styrets vedtak (8-6)

- (1) Styret kan treffe vedtak med alminnelig flertall når minst halvparten av styrets medlemmer inkludert varamedlemmer er til stede.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

# BORETTLAGET BERGHEIM

## SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## §9 Faste utvalg og komiteer

### 9-1 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

## §10 Generalforsamlingen

### 10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes § 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

# **BORETTSLAGET BERGHEIM**

## **SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER**

- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

### **10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)**

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

### **10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)**

- (1) Foruten saker som nevnt i § 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Innhabilitet (8-14)**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter **borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23**.

### **11-2 Taushetsplikt (13-1)**

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

### **11-3 Mindretallsvern (8-15)**

# **BORETTLAGET BERGHEIM**

## **SENIOR- OG OMSORGSBOLIGER**

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

### **§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **12-1 Vedtektsendringer (7-11)**

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

*Borettslaget må ikke gå til oppløsning eller endre sine vedtekter i strid med vilkår for utdeling av Husbankens oppstartingsstilskudd for omsorgsboliger med mindre Trondheim kommune samtykker. Brudd på ovennevnte bestemmelser kan medføre at Trondheim kommune med tre måneders varsel kan kreve en forholdsmessig andel av oppstartingsstilskuddet tilbakebetalt.*

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Husordensregler for Bergheim Senior og Omsorgsboliger

1. Hver andelshaver plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten og borettslagets fellesarealer. Ytterdører og dører inn til bodarealer skal til enhver tid være lukket og låst.
2. Alle beboere må bidra til et trivelig og godt bomiljø i borettslaget.
3. Fellesareal både ute og inne, må brukes på en slik måte at det ikke sjenerer andre. Alle plikter til å ferdes på felles områder uten å gjøre skade, og å verne om plener og beplantning. Hvis skade skulle oppstå, skal dette meldes styret snarest mulig. Den som forårsaker skade er erstatningspliktig. Bruk av fellesrom, se eget skriv som er oppslått i rommet.
4. Lufting i leiligheter skal skje ved at vinduer/balkongdører åpnes. Det skal ikke luftes ut til fellesareal. Gjør deg kjent med bruk av avtrekksviften for kjøkken og bad, og bruk denne.
5. Montering av utstyr på fasaden skal alltid forhåndsgodkjennes av styret (belysning, solavskjerming osv). Styret tar fortløpende imot slike henvendelser og tar stilling til det for å få en mest mulig gjengs lik utseende på ytre fasader.
6. Det må ikke settes rullestoler, sykler og lignende utenfor leiligheten slik at de kan være til hinder ved evakuering ved brann og syketransport. Det skal heller ikke oppbevares/lagres annet privat utstyr i fellesarealene.
7. Det må ikke kastes sigarettstumper, mat og smuler på plenen ved mating av fugler. Husk mus og rotteplager!
8. Bruk av balkongen må skje med omtanke for den som bor under. Ikke rist matter og lignende på balkongen.
9. Det er **ikke tillatt med dyrehold**. Med dyrehold menes i denne sammenhengen dyr som regelmessig har sitt opphold utenfor leiligheten for lufting og lignende. Leieren kan holde dyr dersom særlige grunner foreligger, for eksempel førerhund for blinde. Det må da søkes styret i hvert enkelt tilfelle. Dyret skal ikke være til ulempe for andre beboere. Dyr som skal luftes må holdes i bånd og under fyll kontroll i fellesareal, og snarest mulig transporteres til egnede lufteområder. Dyret skal **ikke** luftes i fellesområder eller på balkong. Skulle dyreholdet berette klage, forplikter beboer straks å fjerne dyret.
10. Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Klager skal framføres skriftlig og begrunnet. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.
11. Bilvask i parkeringskjeller er ikke tillatt. Se egne regler for bruk av garasje. Parkeringsplassene i garasjen skal benyttes av borettslagets andelseiere med biler, fortrinnsvis biler som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare utstyr til bil eller brennbare stoffer i garasjen.

For øvrig vises det til sunn fornuft og god folkeskikk!!

Styret



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 6662

BORETTSLAGET BERGHEIM

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BERGHEIM

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BERGHEIM

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår vår rådgiver i Obos, Stig Vigdal som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Stig Vigdal velges som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Stig Vigdal velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 124 028.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 124 028.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

Styreleder: Ernst Blix Madsen - ikke på valg, men ønsker å fratre

Styremedlem: Tove M. Hvaale - valgte å fratre styret høsten -24

Styremedlem: Kari Østvik - ikke på valg, men ønsker å fratre

Styremedlem: Bernt Sylthe - på valg, tar gjenvalg for 1 år

Varamedlem: Thor Hjelmeland - på valg, tar ikke gjenvalg

Varamedlem: Torkild Sand - på valg, tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen har innstilt følgende til nytt styre:

Styreleder: Line Slette

Styremedlem: Maria Bergby

Styremedlem: Trym Steinsvik

Styremedlem: Bernt Sylthe

Varamedlemmer: Ernst Blix Madsen og Randulf Sundfær

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Line Slette

**Valg av 2 styremedlemmer** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Maria Bergby
- Trym Steinsvik

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bernt Sylthe

**Valg av 2 varamedlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ernst Blix Madsen
- Randulf Sundfær

---

Sak 8

### **Valg av valgkomite**

## Roller og kandidater

**Valg av 2 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Velges i møtet
-

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ernst Blix Madsen	Brit Grytbaks Veg 14
Styremedlem	Tove Merete Hvaale, fratrudd høst -24	Brit Grytbaks Veg 14
Styremedlem	Kari Østvik	Brit Grytbaks Veg 14
Styremedlem	Bernt Sylthe	Ada Arnfinsens Veg 18
Varamedlem	Thor Einar Hjelmeland	Brit Grytbaks Veg 14
Varamedlem	Torkild Sand	Brit Grytbaks Veg 14

### Valgkomiteen

Åse Randi Bjørhusdal	Brit Grytbaks Veg 14
Ella Sandvik	Brit Grytbaks Veg 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bergheimbl@styrerommet.no](mailto:bergheimbl@styrerommet.no) Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Bergheim

Borettslaget består av 78 andelsleiligheter.

Brl Bergheim er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983076025, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

52        44

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Bergheim har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes

Borettslagets revisor er Deloitte.

## Styrets arbeid

Styremøter har vært avholdt hver måned. Alle styremøtene ble holdt i fellesrommet i 5. etasje. Styrets hovedoppgave er å ta vare på eiendom og miljø og etter beste evne og legge forholdene til rette for beboerne.

Kort info om gjennomførte tiltak:

- Vedlikehold av platting bak blokka, skrubbet og klar for oljebeising når det blir tørt nok i været.
- Felling og fjerning av trær bak blokka ved fjellveggen/plattingen.
- Vedlikehold av blomsterbed og beplantningsområde foran og bak blokka.
- Fjernet buskas og sådd i plen ved trær/sti hovedinngang i sommer som var. I vår har vi fått kjørt på mer jordmasser og sådd i plen foran blokka.
- Nedsetting/Planting av blomsterløk i blomsterbed foran og bak blokka i høst. Det spirer og gror, blir spennende å følge med utover blomstringstiden nå.
- Innkjøp av div hjelpemidler; skuremaskin, løvblåser og en liten snøfreser. Varmepumpe til storstua har også blitt kjøpt og installert.
- Vasking av vinduer ut- og innvendig i Storstua og i Bergstua i høst og i vår.
- Det var stort behov for rundvasking av kjøkkenet og skap/seksjon på Storstua, noe som ble gjennomført i vår.
- Gunnar Wahl har daglig vedlikehold av søppelrommet og gjør en formidabel jobb. Vi oppfordrer (igjen) alle til å sjekke listen for hvordan det er ment å sortere avfall, sorter så godt du kan. Forebygg stank og rot. Alle beboere har ansvar for å holde søppelrommet ryddig, rent og i orden.

Det er nå inngått avtale med Obos prosjekt om vedlikeholdsplan for de neste 5 år etter befarig. Da bygget snart er 25 år har behovet for vedlikehold og rehabilitering meldt seg.

- Tak, takterrassen og vestveggen skriker nå etter litt omsorg, så de er på toppen av vedlikeholdsplanen, der er vi nå i innledende fase før vi starter på evt. gjennomføringen av prosjektet.
- Lufttørker/ventilasjon i parkeringskjeller er under utredning.
- Asfaltering av nedkjøring til garasje står også på vedlikeholdsplanen.
- Vinduer har blitt skiftet der det har vært registrert behov.
- Varmeelement til varmtvannsbereder er skiftet.

- Brannsikring. Det er utarbeidet eget informasjonsskriv som alle beboerne vil få etter årsmøte.

Styret

**BORETTSLAGET BERGHEIM**  
**ORG.NR. 983 076 025, KUNDENR. 6662**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 289 850	6 616 573	7 304 000	7 294 000
Andre inntekter	3	166 661	150 026	145 000	145 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>7 456 511</b>	<b>6 766 599</b>	<b>7 449 000</b>	<b>7 439 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 710	-15 718	-16 215	-16 215
Styrehonorar	5	-118 620	-111 477	-115 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-18 200	-17 388	-18 500	-19 240
Forretningsførerhonorar		-152 515	-152 380	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-28 288	-26 813	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-722 814	-614 584	-743 000	-754 400
Forsikringer		-311 889	-283 761	-312 000	-374 400
Kommunale avgifter	9	-702 831	-594 085	-678 000	-727 650
Energi/fyring	10	-1 039 957	-1 212 649	-1 200 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-544 101	-536 063	-572 000	-594 880
Andre driftskostnader	11	-355 379	-454 184	-321 700	-333 208
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 020 304</b>	<b>-4 019 101</b>	<b>-4 141 415</b>	<b>-4 317 993</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 436 207</b>	<b>2 747 498</b>	<b>3 307 585</b>	<b>3 121 007</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	50 738	35 632	0	0
Finanskostnader	13	-916 411	-890 906	-969 000	-822 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-865 673</b>	<b>-855 274</b>	<b>-969 000</b>	<b>-822 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 570 535</b>	<b>1 892 224</b>	<b>2 338 585</b>	<b>2 299 007</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 570 535	1 892 224		

**BORETTSLAGET BERGHEIM**  
**ORG.NR. 983 076 025, KUNDENR. 6662**

	<b>BALANSE</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	Note		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	75 036 022	75 036 022
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 036 022</b>	<b>75 036 022</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 375	15 541
Forskuddsbetalte kostnader		135 252	142 770
Andre kortsiktige fordringer	15	50 000	62 095
Driftskonto OBOS-banken		929 778	970 527
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 634
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 500	0
Sparekonto OBOS-banken		472 307	307 630
Innestående i andre banker		4 217	4 157
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 640 429</b>	<b>1 513 353</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 676 451</b>	<b>76 549 375</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 78 * 1 000		78 000	78 000
Opptjent egenkapital		11 728 273	9 157 738
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 806 273</b>	<b>9 235 738</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 583 221	17 319 602
Borettsinnskudd	17	48 995 000	48 995 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>64 578 221</b>	<b>66 314 602</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 240	88 168
Leverandørgjeld		74 435	249 201
Skyldige offentlige avgifter	18	4 610	0
Påløpte renter		10 996	482 430
Annen kortsiktig gjeld	19	110 675	179 236
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>291 957</b>	<b>999 035</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 676 451</b>	<b>76 549 375</b>
Pantstillelse	20	84 868 750	119 868 750
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.05.2025  
Styret i Borettslaget Bergheim

Ernst Blix Madsen /s/

Kari Agnes Østvik /s/

Bernt Sylthe /s/

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BERGHEIM

Organisasjonsnummer: 983076025

Møtet ble avholdt 19. mai kl. 18:00, Storstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår vår rådgiver i Obos, Stig Vigdal som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Stig Vigdal velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Stig Vigdal velges som protokollfører. Harry Rendalsvik og Line Slette velges som protokollvitner.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

I

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 124 028.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 124 028.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

Styreleder: Ernst Blix Madsen - ikke på valg, men ønsker å fratre

Styremedlem: Tove M. Hvaale - valgte å fratre styret høsten -24

Styremedlem: Kari Østvik - ikke på valg, men ønsker å fratre

Styremedlem: Bernt Sylthe - på valg, tar gjenvalg for 1 år

Varamedlem: Thor Hjelmeland - på valg, tar ikke gjenvalg

Varamedlem: Torkild Sand - på valg, tar ikke gjenvalg

Valgkomiteen har innstilt følgende til nytt styre:

Styreleder: Line Slette

Styremedlem: Maria Bergby

Styremedlem: Trym Steinsvik

Styremedlem: Bernt Sylthe

Varamedlemmer: Ernst Blix Madsen og Randulf Sundfær

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Line Slette

Følgende stilte til valg:

Line Slette

**Styremedlemmer (2 år)**

Følgende ble valgt:

Maria Bergby

Trym Steinsvik

Følgende stilte til valg:

Maria Bergby

Trym Steinsvik

**Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Bernt Sylthe

Følgende stilte til valg:

Bernt Sylthe

**Varamedlemmer (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ernst Blix Madsen

Randulf Sundfær

Følgende stilte til valg:

Ernst Blix Madsen

Randulf Sundfær

**8. Valg av valgkomite**

**medlemmer (1 år)**

Følgende ble valgt:

Åse Randi Bjørhusdal

Ella Sandvik

Følgende stilte til valg:

Åse Randi Bjørhusdal

Ella Sandvik

Møteleder/protokollfører: Stig Vigdal /s/

Protokollvitne: Harry Rendalsvik /s/

Protokollvitne: Line Slette /s/



TRONDHEIM KOMMUNE  
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Veidekke ASA  
Sluppenvegen 11, Pb 6100  
N-7435 TRONDHEIM

## FERDIGATTEST

Vår saksbehandler  
Knut Skaanes

Vår ref.  
98/25111  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:  
11.01.2002

### BERGHEIM TERASSE, FERDIGATTEST

Byggested: BERGHEIM TERRASSE, FELT B3 Gnr./bnr.:  
Ansvarlig søker: Veidekke ASA  
Tiltakshaver: Bergheim Terrasse Eiendom AS

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 27.08.2001.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 536/00, DB 1144/00 og DB 2370/00.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

*Bente Haugrønning*  
for Bente Haugrønning  
bygningssjef

*Knut Skaanes*  
Knut Skaanes  
saksbehandler



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3286/08

Optiman AS  
Olav Tryggvasons gate 10

## FERDIGATTEST

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Jenny L. H. Skjellnes

Vår ref.  
08/31609  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
10.09.2008

### Brit Grytbaks veg 14, godkjent ferdigattest for støttemur

Byggested: **Brit Grytbaks veg 14** Gnr.: **52** Bnr.: **44**  
Bygningsnummer:  
Ansvarlig søker: **Optiman AS**  
Tiltakshaver: **Borettslaget Bergheim Senior og Omsorgsboliger**  
Tiltaksart: **Mur**  
Bygningstype:

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.09.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

### VEDTAK:

### ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ENT 3128/08.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
7604 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

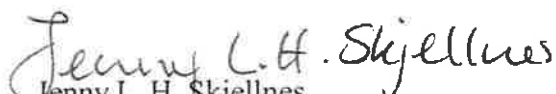
Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postnotak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

  
Jenny L. H. Skjellnes  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Borettslaget Bergheim Senior og Omsorgsboliger, postboks 776 sentrum, 7408 TRONDHEIM



Trondheim

# Reguleringsplaner

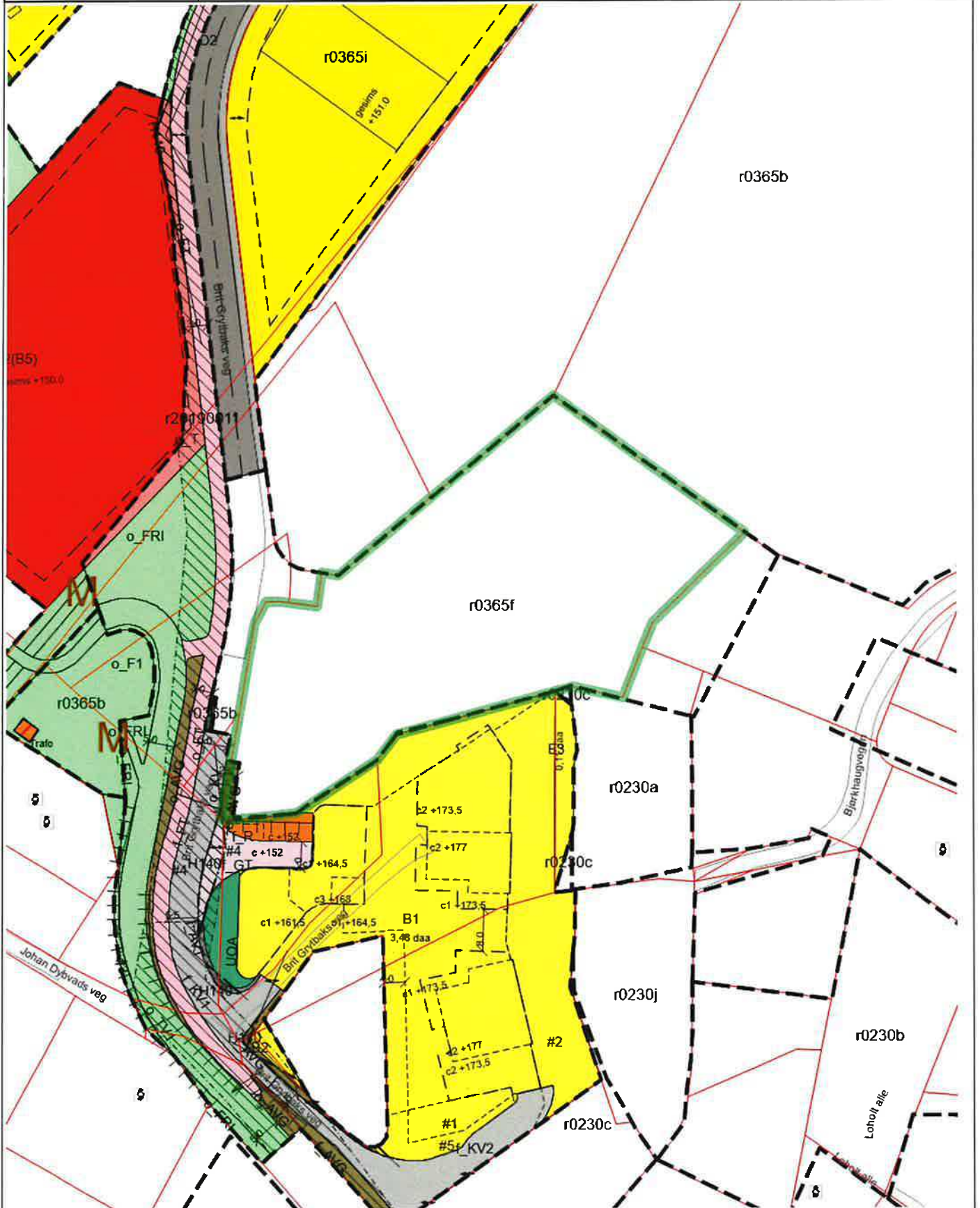
Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 2
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Brit Grytbaks veg 14 7049 TRONDHEIM
----------	--

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Plan mindre endring
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		Blokkbebyggelse		Offentlig bebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Turveg
	Felles grøntareal		RpBestemmelseOmråde		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
	Krav vedrørende infrastruktur		Frisikt		Boligbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Energianlegg		Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal		Kjøreveg		Fortau
	Gatetun		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Turveg		Friområde		



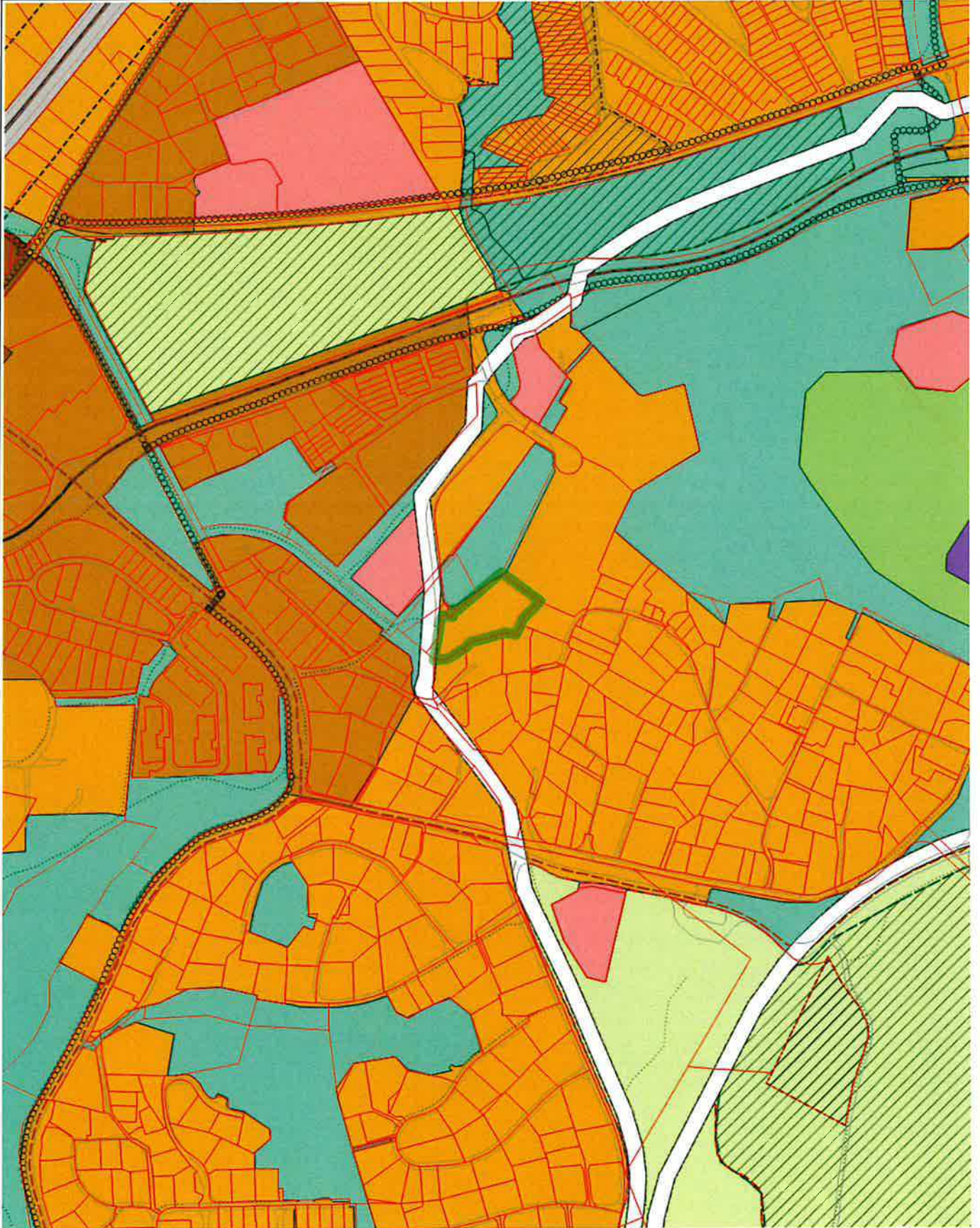
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel




























Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Brit Grytbaks veg 14 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense fiktiv
 Veg	 Område med innsigelse	 Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
 Område for grunnvannsforsyning	 Hensyn landbruk (grønn strek)	 Hensyn friluftsliv (marka)
 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Byggegrense - marka	 Byggegrense - grønn strek
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Kollektivtrase
 Fjernveg	 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel
 Byggesone 1	 Byggesone 2	 Byggesone 3
 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Framtidig næringsbebyggelse	 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 Blå/grønnstruktur	 LNFR	 Framtidig LNFR



R 365c, br. 15.09.98.

BU 300/ 97/17842

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD/ DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN FOR BERGHEIM, FELT B1, B3 OG B4

Planen er datert:

Dato for siste revisjon av planen: 24.08.98

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 15.09.98

Dato for Bygningsrådets/ Det faste utvalg for plansakers vedtak: 15.09.98

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres for følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

- Boliger, høy utnyttelse

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei (kjørebane, trafikkdeler/snøopplag/skjæring/fylling/annet)?
- Gang- og sykkelvei

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel og parkeringsplass

§ 1 FELLES BESTEMMELSER

- 1.1 Før bygging kan igangsettes skal Formannskapetets betingelse om skoledekning være oppfylt (Formannskapssak 627/1993 av 09.12.93).
- 1.2 Miljøverndepartementets retningslinjer om trafikkstøy skal legges til grunn ved gjennomføring av bebyggelsesplan. Utendørs støynivå skal ikke overstige 55 dBA og innendørs støynivå skal ikke overstige 30 dBA (ekvivalent døgnnivå). Støyberegning og støyvurdering skal følge byggesøknad. Evt. støyskjerming skal oppføres samtidig med bebyggelsen.
- 1.3 Vei-, vann- og avløpsanlegg skal opparbeides i henhold til utbyggingsavtale mellom utbygger og Trondheim kommune ved Utbyggingskontoret.
- 1.4 Med byggesøknad skal det følge en overordnet opparbeidelsesplan hvor sentrale fellesareal, friområder og overordnet beplantning inngår. Planer for opparbeidelse av feltene S1, S2, S3 og F6 i R365b, godkjent 20.03.97, skal utarbeides i samarbeid med Trondheim kommune og godkjennes av samme. Barn/unge i nærmiljøet må få anledning til å uttale seg om hvilke aktiviteter det skal legges til rette for.
- 1.5 Feltene S1 og F6 i R365b skal opparbeides før boligbygging. Det må vurderes om egnede akebakker bør anlegges i felt F6 istedet for B4.
- 1.6 Felt S2 i R365b skal opparbeides før felt B4 kan utbygges.



I felt S3 skal det i tillegg til en ballplass på ca. 70 x 50 m, legges til rette for andre oppholds- og aktivitetsmuligheter for barn/unge.

1.7 Felt S3 i R365b skal opparbeides før felt B3 kan utbygges.

1.8 Med byggesøknad skal det følge en utomhusplan for de ubebygde arealer innenfor planområdet. Planen skal være i målestokk 1:200 og vise kotehøyder, opparbeidelse og behandling av terreng, arealbruk, materialbruk, møblering, beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.

Leke- og uteareal skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

1.9 Sprang i terrengformasjoner skal sikres forsvarlig. Ved masseuttak skal synlig berg sikres forsvarlig mot utskliing av løsmasser. Utearealer skal være sikret under byggeperioden.

## § 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Bebyggelse skal plasseres som angitt på plankartet. Mindre justeringer i forhold til dette kan, når særlige grunner taler for det, godkjennes ved byggesøknad.

2.2 Maks. byggehøyde fremgår av planen, dog kan heissjakt og tekniske installasjoner tillates noe høyere. Heissjakt og tekniske installasjoner skal minimaliseres og godkjennes ved byggesøknad.

2.3 Bebyggelsens utforming, materialbruk og detaljering skal ivareta bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter av høy klasse, samt tilpasses terrengform og eksisterende bebyggelse. Fargebruk skal avklares ved byggesøknad.

2.4 Adkomst til parkering og boligbebyggelse skal tilfredsstillende forskrifter til plan- og bygningsloven med hensyn til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

2.5 Kjøreadkomst for nødtrafikk som sykefrakt, politi og brannbil skjer på interne gangveier eller via parkeringskjeller.

2.6 Boliger skal ha parkeringsdekning i h.h.t. Trondheim kommunes vedtekter. Parkering skjer i hovedsak i parkeringskjeller i tilknytning til bebyggelsen. I felt B1 og B3 etableres i tillegg bakkeparkering. Avkjørsler er vist på plankartet.

### FELT B1

2.7 Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 30%  
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 13.000 m<sup>2</sup>

Boligetasjeantallet skal ikke overstige 12. I tillegg kan tillates 1 garasjeetasje.



Bebyggelsen skal forholde seg til bakenforliggende terrengforminger med hensyn på høyde og skal variere avhengig av plassering på eiendommen. Det skal ved byggesøknad vurderes om bygningsvolum med høyde skal skilles fra hverandre.

- 2.8 Alle ett-plans leiligheter skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelses-hemmede, og utformes med livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens retningslinjer.
- 2.9 Det skal tilrettelegges for adgang fra utearealer på kote 147,5, vest for bebyggelsen, til høyereliggende utearealer øst for bebyggelsen.
- 2.10 Med byggesøknad skal det følge en ingeniørgeologisk plan for sikring av fjellstuppen.

#### FELT B3

- 2.11 Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 35%  
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6.000 m<sup>2</sup>

Boligetasjeantallet skal ikke overstige 7. I tillegg kan tillates 1 sokkeletasje med parkering og evt. leiligheter hvis forholdene ligger til rette for det. Bebyggelsen skal forholde seg til bakenforliggende terrengforminger og bebyggelse med hensyn på høyde, og skal ikke på noe sted rage over skråningstoppen.

- 2.12 Alle ett-plans leiligheter skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelses-hemmede, og utformes med livsløpsstandard i h.h.t. Husbankens retningslinjer.
- 2.13 Med byggesøknad skal det følge en ingeniørgeologisk plan for sikring av fjellstuppen.

#### FELT B4

- 2.14 Prosent bebygd areal skal ikke overstige 45%  
Tillat bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 5.000 m<sup>2</sup>

Etasjeantallet skal ikke overstige 4. Bebyggelsen skal forholde seg til bakenforliggende fellesområde, felt F6, med hensyn på høyde for ikke å forringe utsiktskvalitetene for bebyggelse i felt B2.

### § 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Trafikkområdene skal anlegges med inndeling i kjøreareal/ rabatt/ gangvei/ fortau som vist på plankartet.
- 3.2 Trafikkområdene skal ha en standard godkjent for offentlig overtakelse av vedlikehold og drift.
- 3.3 Terrenginngrep skal gjøres skånsomt og behandles tiltalende.
- 3.4 Ved avkjørsler og kryss skal det anlegges frisisiktsoner i h.h.t. vegnormalene.



3.5 Rabatter skal gis en tiltalende behandling og beplantes.

#### § 4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområder skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boligene de er felles for.

4.2 Felles avkjørsler vist i planen skal være åpne og tilgjengelige for nødtrafikk som syketransport, politi og brannbil.

4.3 F1 skal inngå som del av tidligere regulert felles avkjørsel i R230a, reguleringsplan for området mellom Loholt alle, Steinanvegen og Bergheimsvegen, stadfestet 05.06.80. F1 skal opparbeides samtidig med O2. F1 skal i tillegg være felles for boliger i felt B3.

4.4 Fellesareal F3 er felles for feltene B11 og A1 i R365b, godkjent 20.03.97, og for felt B1. Her skal opparbeides parkeringsplasser for felt A1 hvorav felt B11 kan nytte 1 plass. For felt B1 gjelder kun rett til felles avkjørsel. F3 må ferdigstilles samtidig med O1.





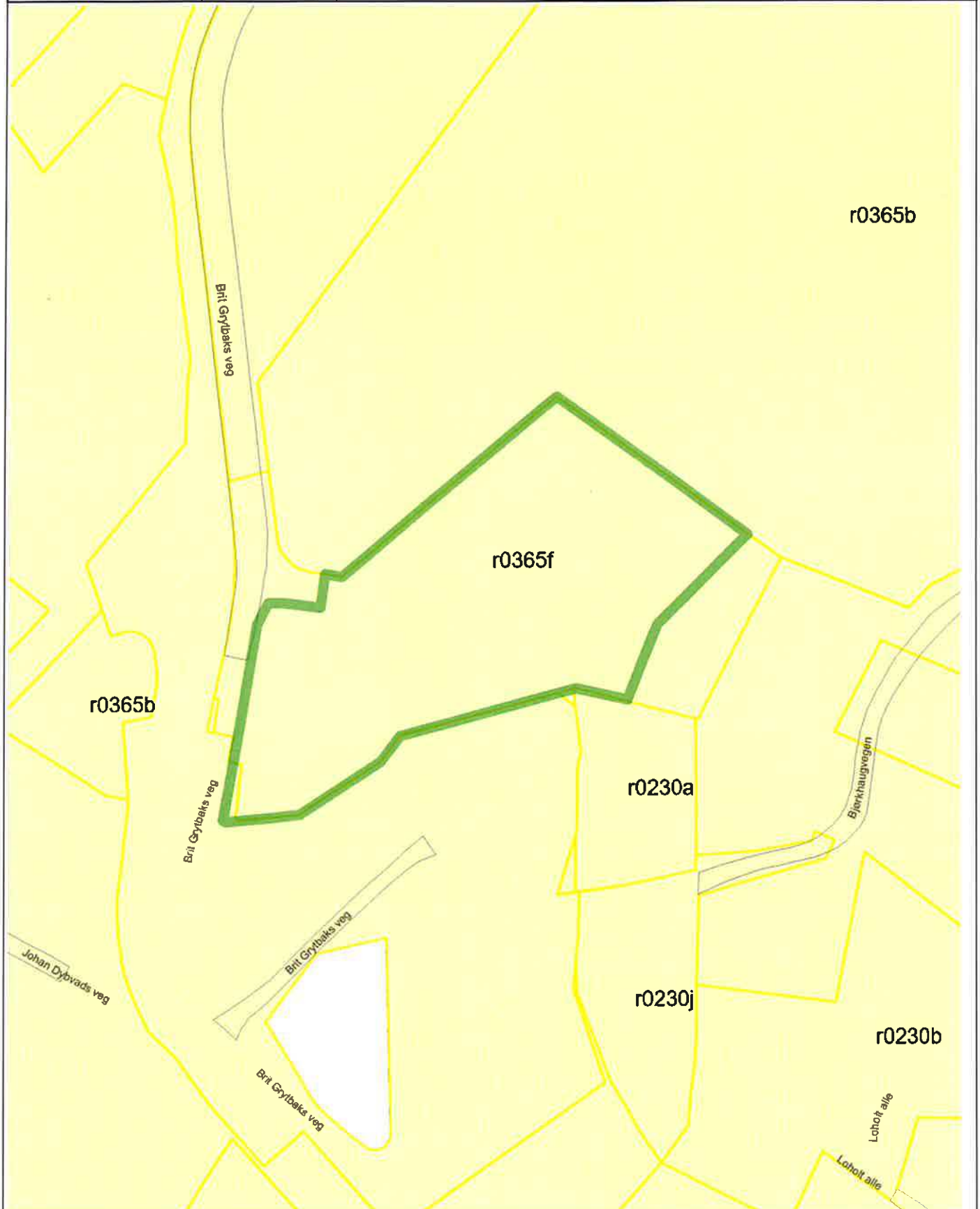
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 44	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Brit Grytbaks veg 14 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



## Brit Grytbaks veg 16, 18 og 22, detaljregulering

### Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 10.03.2025

Dato for godkjenning : 22.04.2025

#### § 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS datert 28.08.2018, sist revidert 22.01.2025.

#### § 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med reguleringsplanen er dels å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende uterom, parkering og boder i sokkel og kjeller.

Mer trafiksikker infrastruktur skal oppnås ved å fysisk skille turveg fra kjøreveg og ved å etablere et bredere langs hele Brit Grytbaks veg.

Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):

##### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)
- Tjenesteyting (o\_T)
- Renovasjonsanlegg (f\_R)
- Uteoppholdsareal (UOA)

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (o\_KV, f\_KV1 og f\_KV2)
- Fortau (o\_FT og f\_FT)
- Gatetun (f\_GT)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_AVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG og f\_AVG)

#### Grønnstruktur

- Turveg/skiløype (o\_TV1 - o\_TV3)
- Friområde (o\_FRI)

#### Hensynssoner

- Sikringssone, frisikt H140
- Infrastruktursone, H410

#### Bestemmelsesområder

- #1 Parkeringskjeller og boder
- #2 Støttemurer og terrengbearbeiding
- #3 Trapp i terreng
- #4 Oppstilling, brann og redning
- #5 Snuplass

### § 3. FELLES BESTEMMELSER

#### 3.1. Støttemurer og terrengbearbeiding

- Støttemurer som er vist på plankart tillates oppført med høyde inntil 1,5 meter.
- Støttemurer inntil 1,5 m, skjæringer, terrengtilpassing/arrondering og fyllinger for fjellsikring og infrastruktur tillates etablert innenfor plangrensen, inntil 1 m fra nabogrenser. Støttemur/skjæring med tilhørende rekkverk, samt trapp for brann og redning, ved adkomst til parkeringskjeller tillates etablert helt inn mot naboeiendom GN/BNR: 47/152.
- Innen område for felles renovasjonsanlegg (f\_R) tillates oppført støttemur med høyde inntil 3 m.

#### 3.2. Beplantning ved hovedatkomst til bebyggelsen

Det må etableres beplantning mot mur ved renovasjon (felt f\_R på plankartet) og øst i felt f\_GT på plankartet.

### § 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 4.1. Boligbebyggelse (B1, B2 og B3)

##### 4.1.1. Boligbebyggelse (B1)

##### 4.1.1.1. Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bruksareal innenfor B1 skal samlet ikke overstige 3530 m<sup>2</sup> BRA. Det skal være en arealutnyttelse på minimum 24 og maksimum 48 boliger.

Tenkte plan og bruksareal (BRA) til parkering og boder som er helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes.

#### 4.1.1.2. Plassering av bebyggelse og anlegg

På bygg B på plankartet tillates det at maks to balkonger på vestfasader går inntil 2,5 m utenfor byggegrenser. På bygg C på plankartet tillates det at maks to balkonger på vestfasader går inntil 1,5 m utenfor byggegrenser.

Boder og parkering skal plasseres i kjeller- og sokkeletasjer innenfor bestemmelsesområde #1 som angitt på plankartet.

#### 4.1.1.3. Høyde på bebyggelsen og bruk av takflater

Bebyggelsens maksimale gesimshøyder er angitt med kotehøyder på plankartet.

- Alle takflater angitt med c1 + kan nyttes til uteoppholdsareal og skal ha beplantning, som nærmere fastlegges i utomhusplan.
- Innenfor arealet angitt med c1 +161,5 kan maksimum 60% være uteoppholdsareal. Uteoppholdsareal skal være plassert mot nord og øst. Resterende areal plassert mot sør skal ha grønne tak i form av sedummatter/urter/gress.
- Takflater angitt med c2 + kan ikke nyttes til uteoppholdsareal og skal ha grønne tak i form av sedummatter/urter/gress.

Innenfor arealet angitt med c2 +177 tillates det likevel etablert takterrasser, forutsatt at disse ikke legges høyere enn kote +173,5 og at de plasseres mot vest i bygg B og C på plankartet.

- Heishus og takoppbygg med tekniske installasjoner tillates oppført inntil 0,7 m over regulerte gesimshøyder. Ventilasjonsanlegg og til-luft må integreres i samlet form på heishus eller takoppbygg og til-luft må være vendt vekk fra eiendommer GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Heishus tillates ikke å ha en individuell størrelse på mer enn 12 m<sup>2</sup> BYA pr. heishus. Heishus skal legges innenfor takflater angitt med c2 og c3 på plankartet.
- Ventilasjonshetter og tilsvarende installasjoner på tak tillates ikke, som frittstående (ikke innbyggede) konstruksjoner og tillates ikke ført over tak angitt med c2 på plankartet.

#### 4.1.1.4. Utforming av bebyggelsen

- Bebyggelsen skal oppføres med flate tak.
- Det tillates ikke bruk av svalganger.
- Det tillates ikke bruk av balkonger eller franske balkonger på østfasade mot eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Det tillates ikke gulv til tak-vinduer på fasader vendt direkte mot eiendommer GNR/BNR: 47/141, 47/165 og 52/58.
- Øverste etasje i planlagt bebyggelse skal ha maksimum 25 % andel vinduer på fasader mot nord og øst.

- Det tillates ikke vinduer i øverste etasje på trapperom GNR/BNR: 47/165 og 52/58.
- Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg. Fasader skal utføres i matte materialer i mørke, avdempede jordfarger. Hvert enkelt byggs fasader skal etableres helhetlig.
- Det tillates ikke montert utelys mot eiendommene GNR/BNR: 47/165 og 52/58 som medfører blinding.
- I første etasje mot snuhammer (o\_GT) i nord skal det etableres felles oppholdsareal.

#### 4.1.1.5. Boligsammensetting

Leiligheter innenfor felt B1 skal ha følgende boligsammensetting:

- Til sammen kan ett-roms- og to-roms-boliger utgjøre maksimum 40 % av boligene, hvorav maksimum 10 % kan være ett-roms.
- Minimum 30 % av boligene innenfor planområdet skal være tre-roms.
- Minimum 5 % av boligene innenfor planområdet skal være fire-roms.

#### 4.1.1.6. Boligkvalitet

Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

#### 4.1.1.7. Uterom og utearealer

- Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig-areal eller pr. boenhet, hvorav min. halvparten skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal.
- Takflater med regulerte høyder c1 + 161,5 og c1 + 164,5 inngår som del av uterom på terreng. Det skal opparbeides en utvendig trapp som gir forbindelse mellom disse takflatene.
- Uterommene må dimensjoneres med variert jorddekketykkelse på 30–80 cm jordoverdekning, slik at området kan beplantes med gress/busker/trær.
- På takflate markert c1 + 161,5 må takterrasse legges minimum 17,5 m fra husvegg på eksisterende bolig på Brit Grytbaks veg 20 (GNR/BNR 47/152).
- Mellom de to bakre byggene skal det etableres en trapp med hvilerepos.
- Felles uterom skal ha universell utforming og god fysisk og visuell kontakt med omgivelsene.
- Skråninger og overganger skal beplantes.
- Uterom sør i felt B1 må ha en trinnfri overgang til felt f\_KV2 på plankartet.

#### 4.1.1.8. Parkering

Det skal etableres 0,8 – 1,0 parkeringsplass for bil og minimum 2,5 oppstillingsplasser for sykkel pr. 70 m<sup>2</sup> BRA bolig-areal eller pr. boenhet.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede.

Minimum 80 % av sykkeloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg innendørs. Minimum 5% av sykkelplassene skal være for lastesykler. Det skal være tilstrekkelig manøvreringsareal foran sykkelstativ.

#### 4.1.1.9. Innendørs snumulighet

Kjøreveg f\_KV1 skal forlenges fra avkjørselspil på plankartet og inn i felt B1. Veien skal avsluttes med innendørs snuplass dimensjonert for personbil / varebil på 6 meters lengde.

#### 4.1.1.10. Nettstasjon

Nettstasjon tillates etablert innenfor felt B1 på plankartet.

#### 4.1.2. **Boligbebyggelse (B2)**

Området skal nyttes til boligformål.

#### 4.1.3. **Boligbebyggelse (B3)**

Området skal nyttes til boligformål. Det tillates arrondering og fylling med en høyde på inntil 3,5 m over eksisterende terreng innen B3.

#### 4.2. **Tjenesteyting (o\_T)**

Området skal nyttes til offentlig tjenesteyting.

#### 4.3. **Renovasjonsanlegg (f\_R)**

Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere.

f\_R skal benyttes til felles avfallsanlegg for alle boliger innenfor felt B1 og for Brit Grytbaks nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141).

Nedenfor støttemuren skal anlegget ha terrenghøyde som angitt på plankartet +/- inntil 1 meter. Renovasjonsanlegget skal bygges på samme nivå som f\_GT.

#### 4.4. **Uteoppholdsareal (UOA)**

Området skal nyttes til uteoppholdsareal og beplantning. Det tillates opparbeidet privat uteoppholdsareal for enkelt-leiligheter.

### § 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1. **Kjøreveg (o\_KV, f\_KV1 og f\_KV2)**

##### 5.1.1. **Offentlig kjøreveg (o\_KV)**

Kjøreveg o\_KV på plankartet skal være offentlig.

##### 5.1.2. **Felles kjøreveg (f\_KV1 og f\_KV2)**

Felles kjøreveger (f\_KV1 og f\_KV2) skal være felles for alle boliger i felt B1 på plankartet og for Brit Grytbaks veg nr. 20 (GNR/BNR: 47/152 og 52/63) og nr. 24 (GNR/BNR: 47/141).

## **5.2. Fortau (o\_FT og f\_FT)**

### **5.2.1. Offentlig fortau (o\_FT)**

Fortau o\_FT på plankartet skal være offentlig.

### **5.2.2. Felles fortau (f\_FT)**

Den søndre avslutningen av fortauet skal opparbeides med trapp ned til felt o\_TV1 på plankartet.

## **5.3. Gatetun (f\_GT)**

Felles gatetun (f\_GT) skal være felles for alle boliger i felt B1.

Området skal nyttes til snuplass og oppstillingsplass for renovasjonsbil.

Ved bebyggelsens innganger tillates høyde som angitt på plankartet +/- inntil 0,5 meter.

Felt f\_GT skal ha annet belegg enn kjøreveg f\_KV1 og mot bygg A i øst skal det etableres beplantning.

## **5.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_AVT)**

Annen veggrunn – tekniske anlegg (f\_AVT) skal være felles.

## **5.5. Annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG og f\_AVG)**

Det skal anlegges annen veggrunn – grøntareal som vist på plankartet.

Arealene skal tilsåes.

### **5.5.1. Offentlig annen veggrunn – grøntareal (o\_AVG)**

Felter o\_AVG på plankartet skal være offentlige.

### **5.5.2. Felles annen veggrunn – grøntareal (f\_AVG)**

Felter f\_AVG på plankartet skal være offentlige.

## **§ 6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1. Turveg/skiløype (o\_TV1 - o\_TV2)**

Feltene skal opparbeides som turveg og skal være offentlige og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

### **6.2. Friområde (o\_FRI)**

Det skal anlegges offentlig friområder som vist på plankartet. Arealene skal tilsåes og beplantes, og teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

## **§ 7. HENSYNSSONER**

### **7.1. Sikringszone, Frisikt (H140)**

Innen sikringssonene for frisikt, H140, tillates ikke faste sikthindre høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### **7.2. Infrastruktursone, Krav vedrørende offentlig ledningsnett (H410)**

Det tillates ikke tiltak i hensynssonen for offentlig ledningsnett (H410) som hindrer drift og vedlikehold av eksisterende ledninger. Det tillates etablering av nye offentlige og private ledninger innenfor hensynssonen.

## **§ 8. BESTEMMELSESONRÅDER**

### **8.1. Bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller og boder**

Det skal etableres parkeringskjeller/-sokkel inkl. boder, tekniske rom mv. innenfor bestemmelsesområdet vist på plankartet.

### **8.2. Bestemmelsesområde # 2 støttemurer og terrengbearbeiding**

Innenfor bestemmelsesområdet #2 på plankartet skal det mellom planlagt bebyggelse og eiendommen GNR/BNR: 52/53 etableres minst tre støttemurer. Den øverste støttemuren mot GNR/BNR: 52/58 skal avsluttes på kote +174,5. Støttemurer tillates oppført med høyde inntil 3 meter.

### **8.3. Bestemmelsesområde # 3 Trapp i terreng**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres gangforbindelse mellom Johan Dybvads veg med turveg i felt o\_TV1 på plankartet.

### **8.4. Bestemmelsesområde # 4 Oppstilling, brann og redning**

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være plass til oppstilling av kjøretøy for brann og redning.

### **8.5. Bestemmelsesområde # 5 Snuplass**

Det skal etableres en snuplass innenfor bestemmelsesområdet for kjøretøy på 8 meter. Plassen skal ha adkomst direkte fra felt f\_KV2.

## **§ 9. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

### **9.1. Utomhusplan**

Med relevant søknad om tiltak for felt B1 skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivaretatt.

## **9.2. Anleggsperioden**

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, tillatte svingsektorer for heisekraner, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner med vibrasjonsgrenser for nærliggende bygg, renhold og støvdemping, samt sikring av utglidning av løsmasser mot/fra naboer.

Planen må også angi riggområde og tilkomst til eksisterende boliger i anleggsperioden samt redegjøre for alternativ skoleveg i anleggsperioden.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Før anleggsstart skal det gjennomføres informasjonsmøter og berørte parter skal varsles.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Før bygge- og anleggsvirksomhet som innebærer sprengning kan gjennomføres skal eiendommer som kan bli berørt varsles om arbeidene. Alle bygninger innenfor en radius på 50 meter fra sprengningsstedet skal besiktes før sprengningsarbeid. Bygninger fundamentert på løsmasser innenfor en radius på 100 meter fra sprengningsstedet skal besiktes.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengningsarbeider i anleggsperioden. Det skal gjøres støymålinger i bygge- og anleggsfasen.

## **9.3. Renovasjonsanlegg**

Teknisk plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

## **9.4. Offentlige samferdselsanlegg**

Teknisk godkjent offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for felt B1.

Arbeider som medfører avstenging av skoleveg tillates kun gjennomført i samme tidsrom som offentlige skoler har sommerferie.

## **9.5. Vann og avløp**

Teknisk plan for vann og avløp være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

## **§ 10. REKKEFØLGEKRAV**

### **10.1. Skolekapasitet**

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

### **10.2. Uteoppholdsarealer**

Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

Beplanting og støttemurer, som angitt i § 4.1.1.7, skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider innenfor uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår.

### **10.3. Samferdselsanlegg**

Felles og offentlige samferdselsanlegg skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk. Dersom bebyggelsen tas i bruk i vinterhalvåret, skal kravet om ferdigstilling av sesongavhengige arbeider innenfor annen veggrunn – grøntareal utsettes til første påfølgende vår.

f\_FT og o\_TV1, samt forbindelse mellom disse skal være opparbeidet før det kan igangsettes tiltak for oppføring av boliger innenfor B1.

### **10.4. Vann og avløp**

Eksisterende stikkledninger, gjennom felt B1 til eiendommer i Bjørkhaugvegen, skal være omlagt og tilsluttet kommunalt VA-nett før bebyggelse i felt B1 kan tas i bruk.

### **10.5. Grønnstruktur**

Alle regulerte formål innen felles og offentlig grønnstruktur skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for bebyggelse i felt B1.

**TEGNFORKLARING**

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMAL

501 KØBER (PARANTEN)

BYGGEROMRÅDE (100)

BOLOSER (110)

BOLOSER (BLOKKEN) (113)

ÅRSRETTNINGSKONTOR (120)

INNESTU/LAGER (140)

OFFENTLIG BEBYGGELSE (160)

ALLMENNUTYTTIGE FORMÅL (170)

PLANLAGTE BOLOSER

LANDBRUKSOMRÅDE (200)

JORD- OG SKOGBRUK (210)

GARTNERI (230)

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (300)

KORREKT (310)

GANG- OG SYKKEVEI (320)

KOLLEKTIVANLEGG (340)

OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)

PARK (410)

ANLEGG FOR LEK (430)

FAREOMRÅDE (600)

SPESIALOMRÅDE (600)

FRILuftSOMRÅDE (613)

KOMMUNALT EKSTRA ANLEGG (621)

FELLESMRÅDER (700)

FELLES AKVISISJON (710)

FELLES IDREAREAL (730)

FORNYELSEOMRÅDE (800)

BLANDET FORMÅL (900)

BOLIG / FORBENNING (910)

FORSETNING / KONTOR (920)

INVESTIMENTER M.V.

PLANLAGTE BOLOSER (110)

PLANLAGTE BOLOSER (BLOKKEN) (113)

ÅRSRETTNINGSKONTOR (120)

INNESTU/LAGER (140)

OFFENTLIG BEBYGGELSE (160)

ALLMENNUTYTTIGE FORMÅL (170)

PLANLAGTE BOLOSER

LANDBRUKSOMRÅDE (200)

JORD- OG SKOGBRUK (210)

GARTNERI (230)

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE (300)

KORREKT (310)

GANG- OG SYKKEVEI (320)

KOLLEKTIVANLEGG (340)

OFFENTLIGE FROMRÅDER (400)

PARK (410)

ANLEGG FOR LEK (430)

FAREOMRÅDE (600)

SPESIALOMRÅDE (600)

FRILuftSOMRÅDE (613)

KOMMUNALT EKSTRA ANLEGG (621)

FELLESMRÅDER (700)

FELLES AKVISISJON (710)

FELLES IDREAREAL (730)

FORNYELSEOMRÅDE (800)

BLANDET FORMÅL (900)

BOLIG / FORBENNING (910)

FORSETNING / KONTOR (920)

INVESTIMENTER M.V.

PLANLAGTE BOLOSER (110)

PLANLAGTE BOLOSER (BLOKKEN) (113)

ÅRSRETTNINGSKONTOR (120)

INNESTU/LAGER (140)

OFFENTLIG BEBYGGELSE (160)

ALLMENNUTYTTIGE FORMÅL (170)

PLANLAGTE BOLOSER

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 MINDRE VESENTLIG ENDRING I  
 BEBYGGELSEPLAN FOR  
 BERGHEIM, FELT B1, B3 OG B4

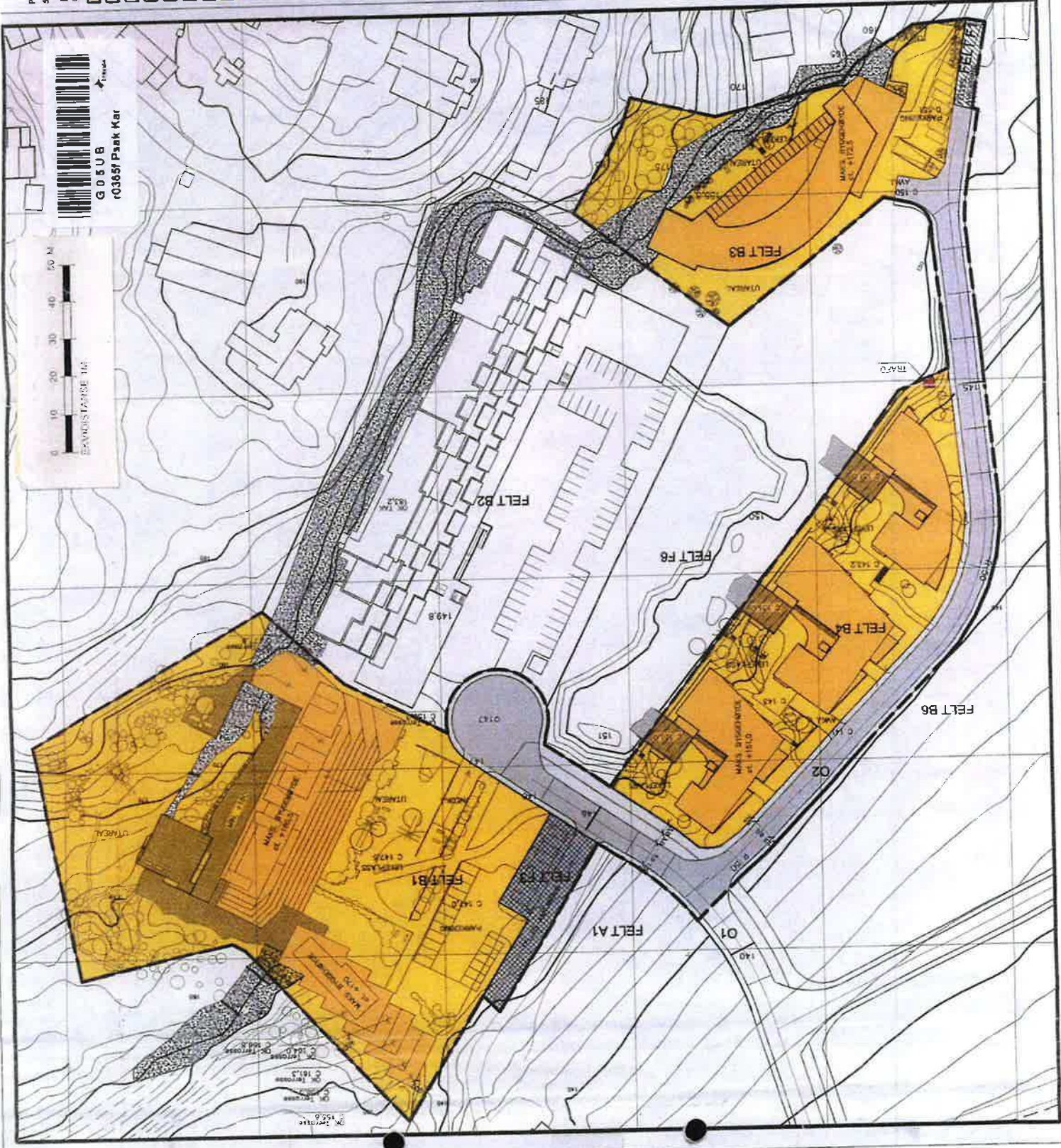
REVISJONER	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON
BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES

SAKSBEHANDLING FJL, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON	REVISJON
BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES	BYGGES

PLANLAGT UTANRETT AV

**ARC R-365 f**



Retureres til:  
**Veidekke Eiendom AS**  
 Postboks 507 Skøyen  
 0214 OSLO

 Fødselsnr./Org.nr.:  
 936 946 348  
 Ref.nr.  
 ktc

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken


1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommun.nr.	Kommunenavn	52	117			1/1
1601	Trondheim					

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskisjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja

Beskaffenhet	<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubbyggd
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> Fritids- F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/ V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet
Type bolig	<input type="checkbox"/> Frittligg <input type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkebus <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- BL leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet

2. Kjøpesum	kr 0,-	Utløst til salg på det frie marked	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave (helt 2 eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- prasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> Skifte- 6 oppgjør <input checked="" type="checkbox"/> 8 Annet		


Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte	
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>	kr 10.000,-

4. Overdras fra	Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	I andel
	011045	INGER JOHANNE DYBVAD	
 Doknr: 397778 Tinglyst: 14.05.2007 STATENS KARTVERK			

5. Til	Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>	Navn	Fast boeatt i Norge	Ideell andel
	979 280 009	SAMEIET BERGHEIM TERRASSE 1	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Følgende eiendommer i Trondheim kommune skal ha bruksrett til gnr. 52/bnr. 117 (regulert fellesareal): 52/125, 52/116, 52/44, 52/128, 52/53, 52/170 og 52/150-165. <i>λ</i> )

Dato	Utbøderens underskrift
12.03.2007	INGER DYBVAD. <i>Inger Dybvad.</i>

 Rett kopi:  
  
 Kåre Th. Clausen  
 Advokat

**VEIDEKKE EIENDOM AS**  
 Org.nr. 936 946 348  
 Postboks 6100, Sluppen  
 7435 Trondheim  
 Tlf. 73 82 35 00 - Fax 73 82 35 90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)  
 Eiendommens driftskostnader er regulert i egen avtale datert 16.04.2004 og 05.05.2004 (Trondheim kommune).

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>3)</sup>**  
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_

Kjøpers/erverters underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

**8. Erklæring om sivilstand mv.<sup>4)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og den/ene/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Dato \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_  
 12.03.2007 TRONDHEIM

Utsteders underskrift<sup>5)</sup> \_\_\_\_\_ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver \_\_\_\_\_

*Inger Dybvad* INGER JOHANNE DYBVAD  
 INGER DYBVAD.

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato \_\_\_\_\_ Ektefelles/registrert partners underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

<sup>6)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
*Arne M. Dønne* ARNE M. DØNNE

Adresse \_\_\_\_\_  
 Innherredsvei 61 C, 7043 Trondheim

2. Vitnes underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_  
*Per Ole Berg* PER OLE BERG

Adresse \_\_\_\_\_  
 Husebyveien 68 C, 7077 Trondheim

Bortfeters underskrift \_\_\_\_\_ Gjenta med blokkbokstaver \_\_\_\_\_

Dato \_\_\_\_\_ Utstederens underskrift \_\_\_\_\_  
 12.03.07 INGER DYBVAD. *Inger Dybvad.*

<b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver</b>		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
<input checked="" type="checkbox"/> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse		
<b>Noter:</b>		
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeijent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
12.03.2007	INGER DYBVAD. Inger Dybvad.	

ikke tinglyst for br. 165's del da dette er et fellesareal - MFK.

**ERKLÆRING**

Undertegnede, Inger Johanne Dybvad, pers.nr. 011045 [redacted] som hjemmelshaver til eiendommen Bergheim, gnr. 52, bnr. 3 og 44 erklærer herved at gnr. 52, bnr. 3 og 44, og de eiendommer som blir fradelt disse, er forpliktet ved sine nåværende og/eller fremtidige hjemmelshavere til deltagelse i vedlikehold av fellesarealene benevnt F2 og F3 i reguleringsplanen for «Bergheim Steinbrudd med tiliggende arealer, gnr. 52/3, 52/6, 52/23, 52/44, 52/45 samt deler av 52/53, 52/56 i Trondheim kommune».

Denne erklæringen tinglyses på gnr. 52, bnr. 3 og 44 og skal følge nye gnr. og bnr. som opprettes av disse.

Trondheim, 2. desember 1996

  
Inger Johanne Dybvad



Doknr: 10260 Tinglyst: 10.06.1997 Emb. 107  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



**Skjøte<sup>1)</sup>**

REGISTRERT

05.06.91

 TRONDHEIM BYFOGDOMSTENESTEN  
 Dok.nr. 9991

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.   Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festent	Seksjonsnr.	Ideell andel	
1601	Trondheim	52	3			
		52	44			
Omsetningen gjelder bygg på fastet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhets						
<input type="checkbox"/> 1 Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygg						
Anvendelse av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretningskontor	<input checked="" type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehuskjede	<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum						
Kr 900.000,-					Utløst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype:						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn				Ideell andel	
27 05 18 [redacted]	Gustav Dybvad					
15 10 18 [redacted]	Ingebjørg Dybvad					
5. Til						
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>4)</sup>	Navn				Ideell andel	
07 01 44 [redacted]	Johan Dybvad					
6. Særskilte avtaler <sup>5)</sup>						
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Utskilt parsell gnr. 52, bnr. 69 har veirett over gnr. 52, bnr. 3 og 44 overensstemmende med kjøpekontrakt partene imellom 25.03.87, tinglyst 03.07.87.						


 Doknr: 9991 Tinglyst: 05.06.1991 Emb. 107  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):  
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.<sup>61</sup>** Jeg/vi er ugift(e)  Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive  Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Trondheim, den 04.06.91

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Gustav Dybvad* Gustav Dybvad  
*Ingebjørg Dybvad* Ingebjørg Dybvad

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*John Evjemo* John Evjemo.

Adresse

*Loholt 17c 2.*

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

*Magda Evjemo* Magda Evjemo.

Adresse

*Loholt 17c 2.*

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

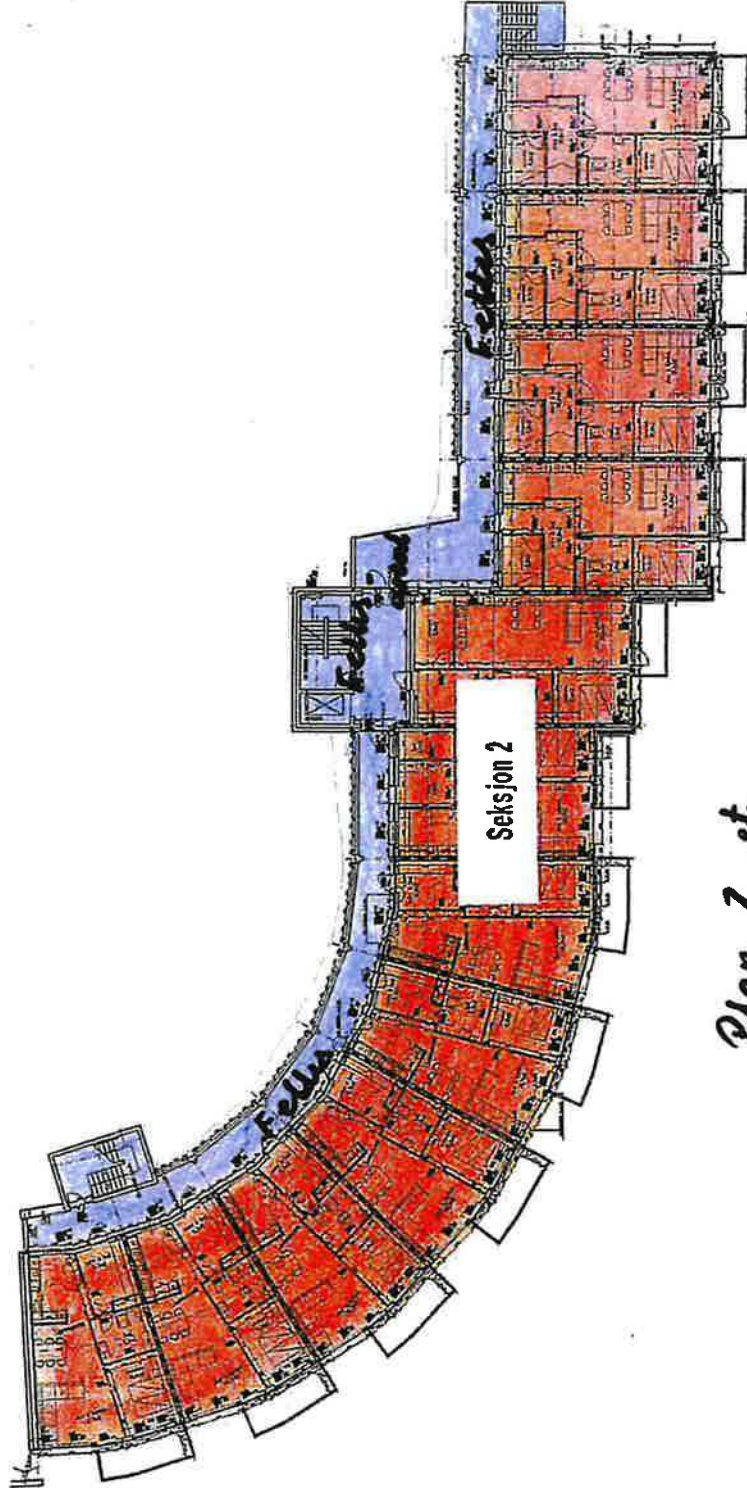


Eierseksjonering / #seksjonering

Gnr. 52 Bnr. 44

Seksjon nr.: 2

Felles



Plan 2. et.

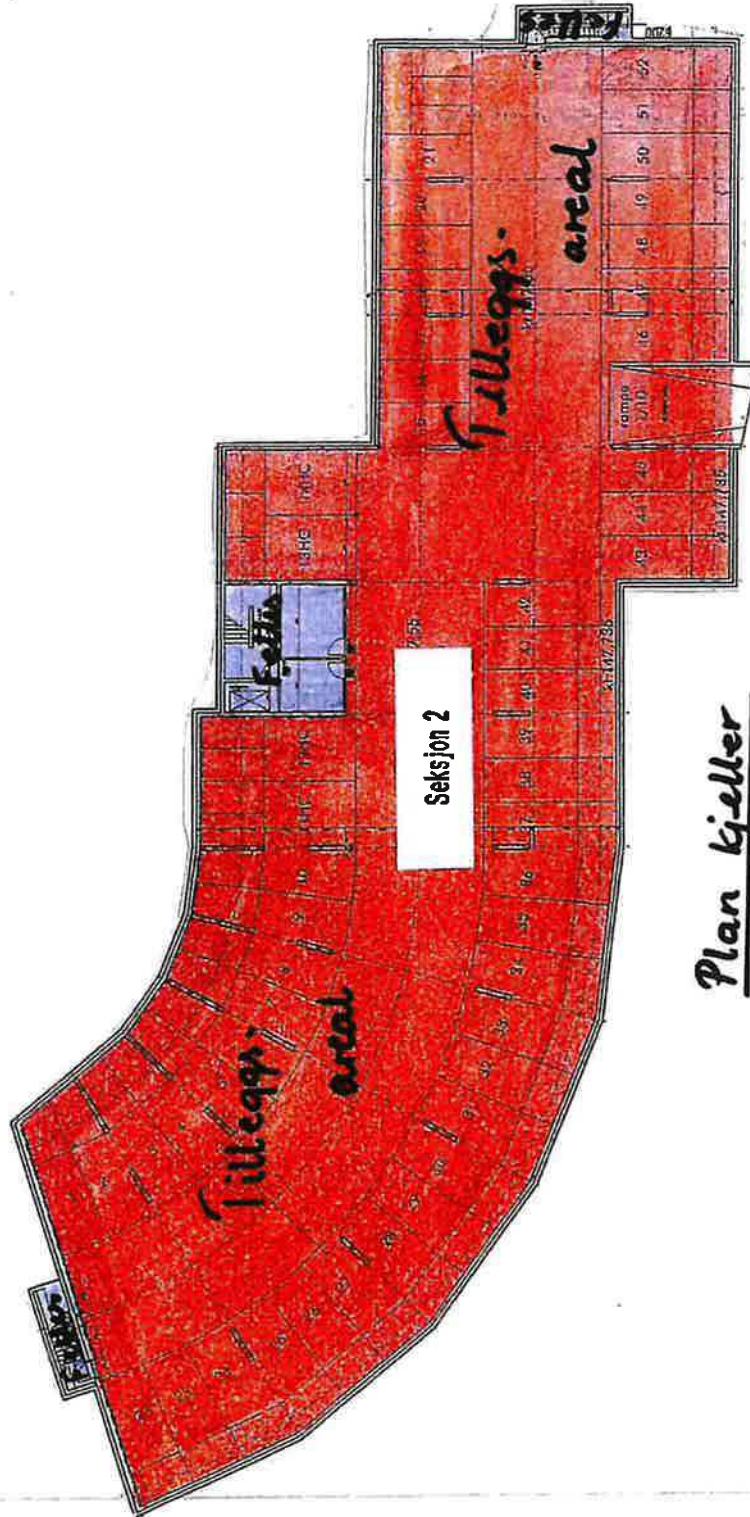
side 4

Eierseksjonering/wereksjonering

Gnr. 52 Bnr. 44

Seksjon nr.: 2

Felles

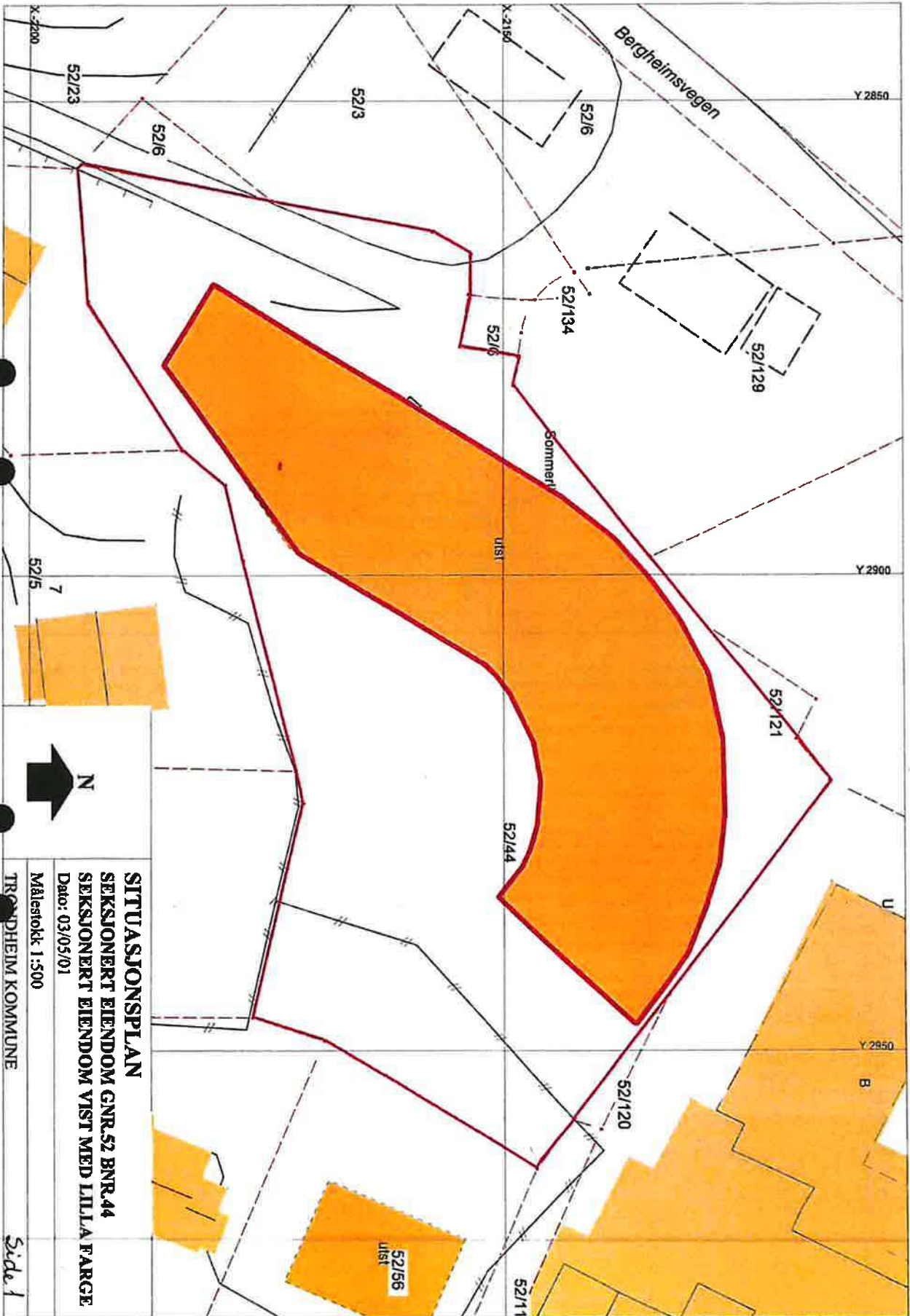


Plan kjeller

Eierseksjonering / eierseksjonering  
Gnr. 52 Bnr. 44  
Seksjon nr.: 1 - 2  
Felles



Plan sokkel



Returneres til:

 Bergheim Terrasser Eiendom AS  
 Nygata 10 b  
 7014 Trondheim

**TINGLYST**  
**2 8 MAI 2001**  
 TRONDHEIM BYFOGDEMBETE  
 DAGBOKNR: *8918*

**Skjøte<sup>1)</sup>**

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>					
Kommunenr.   Kommunensnavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1601   Trondheim kommune	52	44		2	

Overdragelsen gjelder bygg på lestet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av lesteretten <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteleoven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets	
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygd <input type="checkbox"/> 2. Ubebygd	
Bruk av grunn	
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet	
Type bolig	
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rækkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet	


2. Kjøpesum	
Kr <b>2.500.000,-</b> <i>92.425.000,-</i>	Utløst til salg på det frie marked <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Frit salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>
Kr I sin helhet nyoppført, ikke tidligere tatt i bruk - <b>kr. 2.500.000,-</b> <i>(TORTEVERDI)</i>

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
01 10 45 [redacted]	Inger Dybvad	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983 076 025	B/L Bergheim Senior og omsorgsboliger	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Rett og plikt for den enkelte sameier til å delta i sameiet Brit Grytbaksv. 14.
 Doknr 8918 Tinglyst 28 05 2001 Emb 107 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal linglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

TRONDHEIM 23/5.2001

Kjøpers/erverters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

 Maurice Palmistad  
 Anne Kristensen

 MAURICE PALMISTAD  
 ANNE ANDAM KRISTENSEN

**8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup>**
**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?**
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?**
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Trondheim 13.05.01

 Utstedeers underskrift <sup>7)</sup>

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Dybvad

Inger Dybvad

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

| Ektefelles/registrert partners underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Lars A. Haugli

Adresse

Nygata 16 b 7014 Trondheim

2. vitneunderskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Arne M. Djønne

Adresse

Rosenborggt. 1 7014 Trondheim

Bortfesters underskrift

| Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>		
<b>1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
<b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsværdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsværdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsværdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsværdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskritt bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Brit Grytbaks veg 14, 7049 Trondheim  
Gnr. 52, Bnr. 44, Snr. 2, andelsnr. 15 i Borettslaget Bergheim, Trondheim  
kommune.

**Oppdragsnummer:**

164251044

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:**

Rune Larsson

**Telefon / Mobil:**

73 50 51 30 / 922 46 683

**E-post:**

rune.larsson@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også 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.
-