PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ØVRE BERGSVINGEN 3

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon Sameiet

Attester/byggesaker

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164251221
Addresse	Øvre Bergsvingen 3		
Postnr.	7052	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ragnhild Strøm Solberg		
Selgers navn	Håvard Wilson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

77700407

Våtrom

Initialer selger:
R S
H W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble totalrenovert av Comfort Badhuset AS i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon er i Boligmappa

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad ble totalrenovert av Comfort Badhuset AS i 2023

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Bad ble totalrenovert av Comfort Badhuset AS i 2023

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble totalrenovert av Comfort Badhuset AS i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon er i Boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør-i-rør installert for bad og kjøkken i forbindelse med totalrenovering av bad i 2023. Deler av avløpsrør ble byttet i denne forbindelsen. Varmtvannstank byttet 2026 av Trondheim VVS. Rørkompaniet AS koblet opp rør og avløp for kjøkken i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på bad er i Boligmappa. Faktura på varmtvannstank kan framvises.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i steinplate inne i ovn i 1.etg

Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:
R S
H W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Verandadør byttet av Jacobsen snekkerservice AS i 2023

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura kan framvises

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering rundt hele huset i 1998, ifølge tidligere styreleder

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent for oss

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleren ble innredet av tidligere eier. Dokumentasjon er i Boligmappa.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Ja, ferdigattest fra 2006. Dokumentasjon er i Boligmappa.

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Carleif Electro AS: stikk-kontakt på veranda, strøm til solskjerming, El til kjøkken i 2023, lamper i gang og kjøkken, flyttet bryterpanel og stikk i gang. PK Service: kurs til varmepumpe i 2022. El-arbeid bad utført gjennom Comfort Badhuset

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon er i Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Carleif Elektro AS for sameiets fellesanlegg i 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, varmvannsbereder fikk TG3, byttet i 2026.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest i forbindelse med ny seksjonering for leilighet fra 2006.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nabovarsel / byggesøknad fra Øvre Bergsvingen 1 for å etablere enebolig i sin hage, vest for Øvre Bergsvingen 1, samt å etablere leiligheter i kjelleren. Søknaden er påklaget og saken ligger hos Statsforvalteren for vurdering.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	05.09.2026
Signert av	*Ragnhild Strøm Solberg*
Signert av	*Håvard Wilson*

Initialer selger:
R S
H W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Bergsvingen 3

7052 TRONDHEIM

5001/59/131/1/0/0

Rapportdato

14.09.2026

TG 0	6
TG 1	5
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Befaring utført den 07.09.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Øvre Bergsvingen 3 , 7052, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/59/131/1/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1939

Tomt: 1 103.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Håvard Wilson, Ragnhild Solberg

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmuren er av teglstein. Over grunnmur er boligen oppført i reisverk med stående plank og liggende ytterkledning. Taket har valmtaksform og er tekket med skifer.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Ny drenering og utvendig fuktsikring i ca. 1998 (Sameiet) - Ny taktekking i 2006. (Sameiet) - Varmepumpe installert i 2022. - Bad pusset opp i 2023. - Kjøkkeninnredning fra 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Kjeller			
BRA-i 36 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Soverom, kjellerstue, omkledningsrom.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1.etasje			
BRA-i 74 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Sum areal			
BRA-i 110 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 4 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 118 m^2

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

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

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1976. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Veranda: Oppført på støpte søyler over og innfestet i vegglivet. Verandaen er stort sett original med opprinnelig gulv. Ingen vesentlige skader avdekket utover normale elde og slitasje.

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildsted i form av lukket vedovn i stue i 1.etasjen og i kjellerstue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipeløpet. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken - Totalvurdering av ventilasjon:: Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
05.09.2026

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

2 Lovlighet

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

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger tillatelse til å ta i bruk datert februar 1940. Det foreligger ferdigattest, for enkle tiltak for bruksendring datert 18.03.2001. Det foreligger ferdigattest for tilbakeføring av eksisterende seksjon til to selvstendige boenheter, datert 20.10.2006. Det foreligger ferdigattest for innredning av tørkeloft og insetting av takvindu datert 31.08.2006. Det foreligger ferdigattest for utvidelse av våtrom datert 09.07.2003

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Sparesteinsmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Årsak/ konsekvens
Alder. Ingen direkte konsekvenser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses om at drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert i ca. 1998. Dette ble utført i regi av sameiet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra ca. 1998. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer i 1.etasjen er primært fra 1976. Fastkarmvindu samt åpningsvindu på stue er datert 1998. Vinduer i kjeller er datert 2006. Verandadør er datert 2022. Vindu på badet fra 2023.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra 1976. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Årsak/konsekvens
Oppnådd alder på vinduer fra 1976. Punkteringer kan oppstå. Utettheter rundt vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

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:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Oppført på støpte søyler over og innfestet i vegglivet. Verandaen er stort sett original med opprinnelig gulv. Ingen vesentlige skader avdekket utover normale elde og slitasje.

Årsak/konsekvens
Alder. Ingen direkte konsekvenser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering
Rekkverkshøyde oppfyller ikke dagens krav.

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

7 Bad - 1.etasje

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i 2023.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at alt av dokumentasjon er lastet opp på boligmappa.no.

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 0

Kommentar:
Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappa.no.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, folierte plater i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Totalvurdering av overflater TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

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

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Ja

Kommentar:
Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

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

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg og mot felles trapperom.

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Ja

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Teglsteinspipe fra byggeåret. Ildsted i form av lukket vedovn i stue i 1.etasjen og i kjellerstue. TG 2 settes på bakgrunn av alder på pipeløpet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Årsak/konsekvens
Alder på pipeløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

HMS vurdering
Det er ikke framlagt tilsynsrapport på pipe/ildsted.

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen er eldre enn 5 år med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HMS vurdering:
Vindeltrappen har en utforming som avviker fra dagens krav til innvendige trapper. Trinnene har varierende inntrinnsbredde og begrenset ganglinje, noe som kan medføre redusert sikkerhet og brukskomfort. Utformingen vurderes derfor ikke å være i samsvar med dagens krav til sikker og hensiktsmessig utforming av innvendig trapp. Trappen kan likevel være lovlig etter kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

10 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 0

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet. Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter integrert i platetopp.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 2

Kommentar:
Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk.

Årsak/konsekvens
Avtrekk fra stekesone er ikke forsert. Ingen direkte konsekvens.

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

12 Innvendige vann og avløpsrør

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.

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

Kommentar:
Lokale oppgraderinger ifm oppussing av kjøkken og bad i 2023 og 2024.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
I kjeller

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Vannrør av typen rør-i-rør og avløp i plast/soil. Det er installert rørskap i felles bod i kjeller. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2025 er installert i felles bod i kjeller.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik avdekket ifm berederen. Lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

13 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn, varmepumpe

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

14 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

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

Kommentar:
Selger opplyser om at det ble utført felles elkontroll på hele bygget i 2025.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

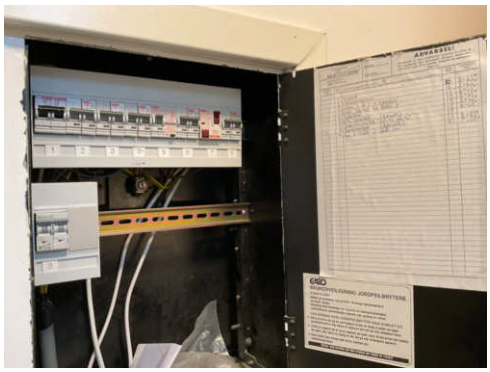
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder skal være direkte tilkoblet det elektriske anlegget da den er produsert i 2025.

ØVRE BERGSVINGEN 3 - 5001/59/131/1/0/0

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Bereder er produsert etter 2014 og er tilkoblet stikkontakt.

15 Skadedyr

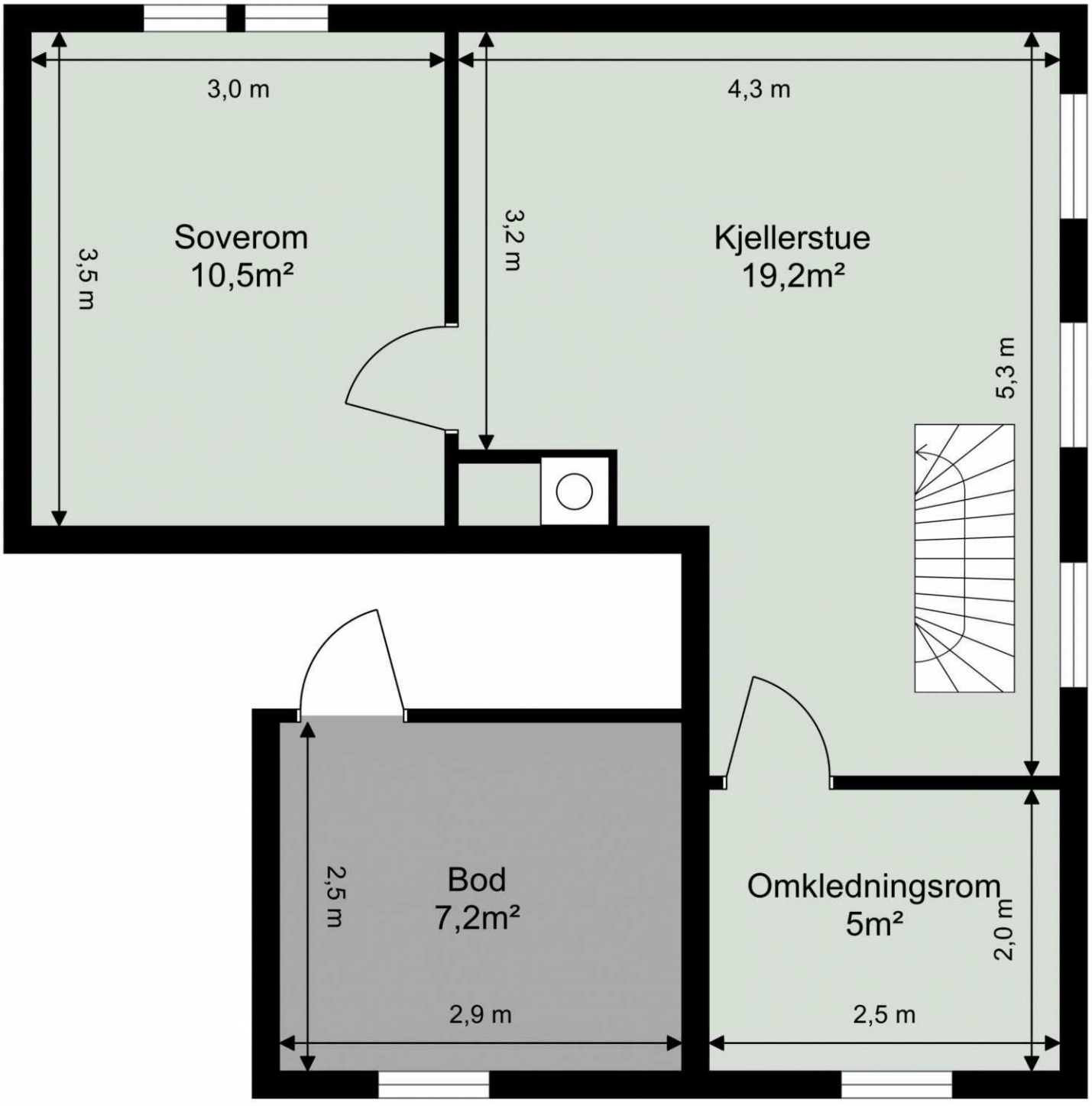
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
-

Øvre Bergsvingen 3

Kjeller



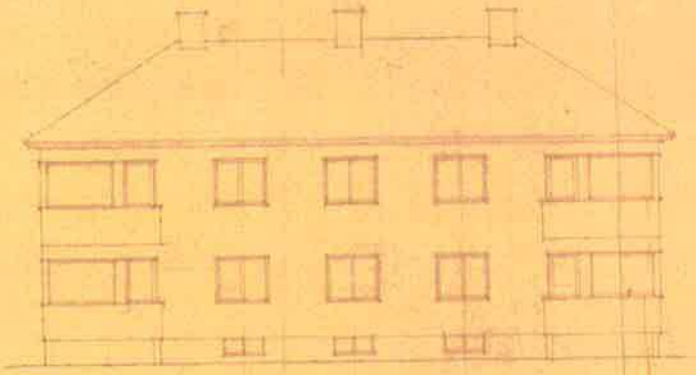
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

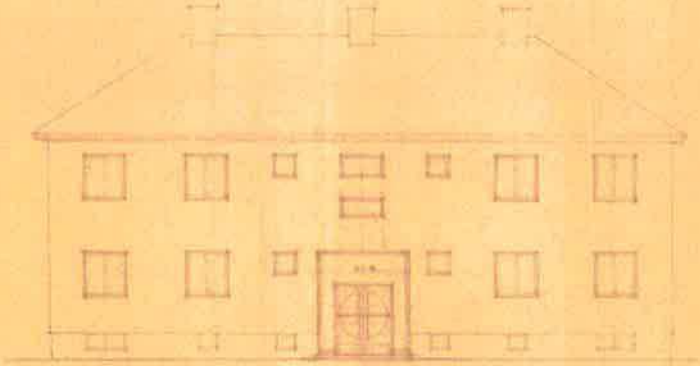
Øvre Bergsvingen 3

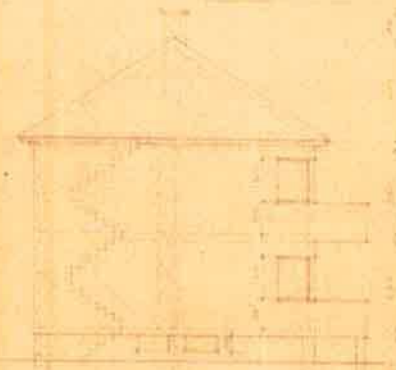
1.etasje

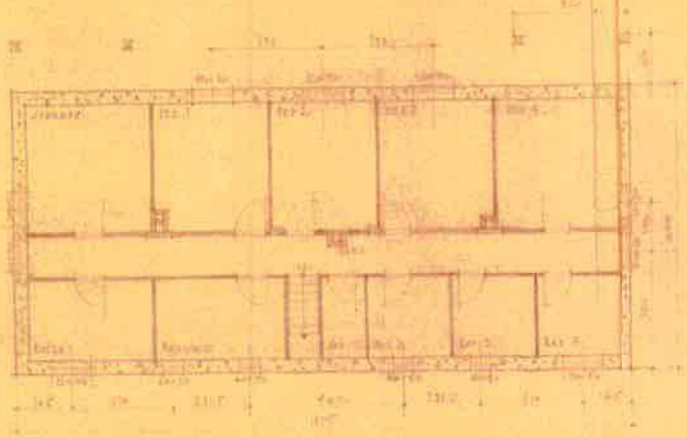


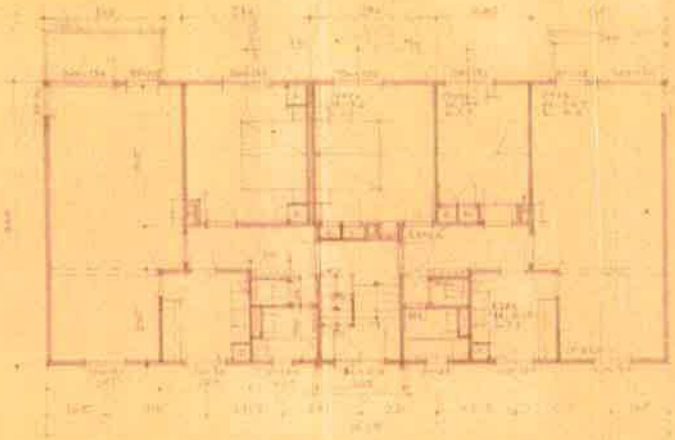
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.







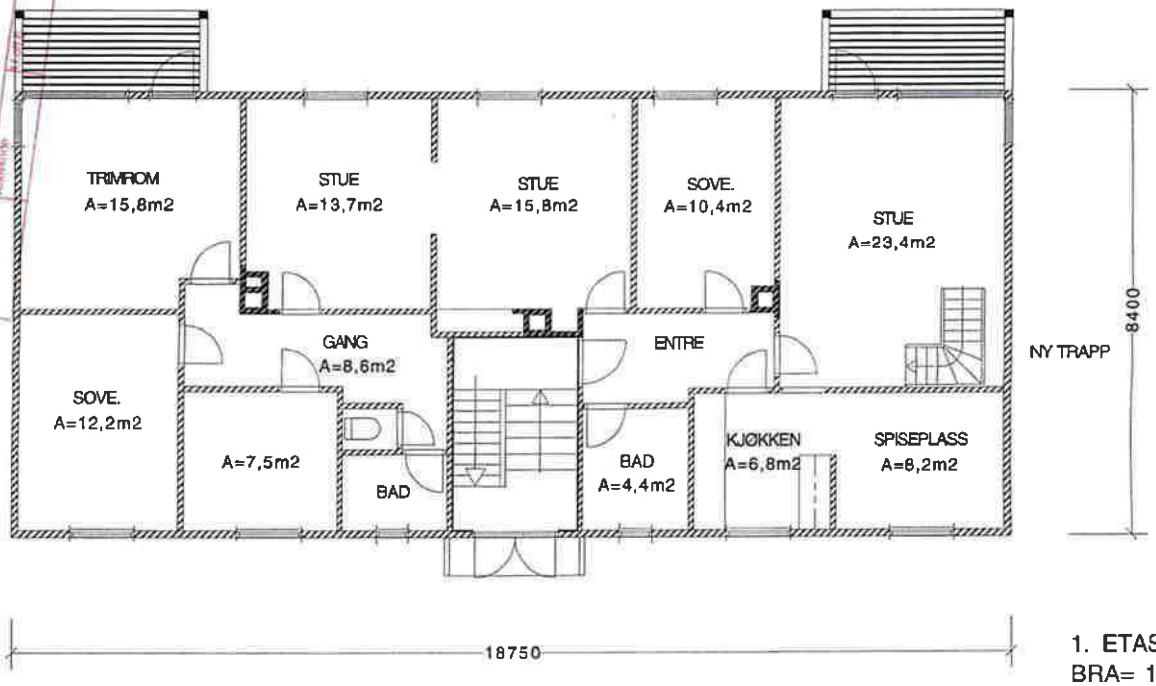




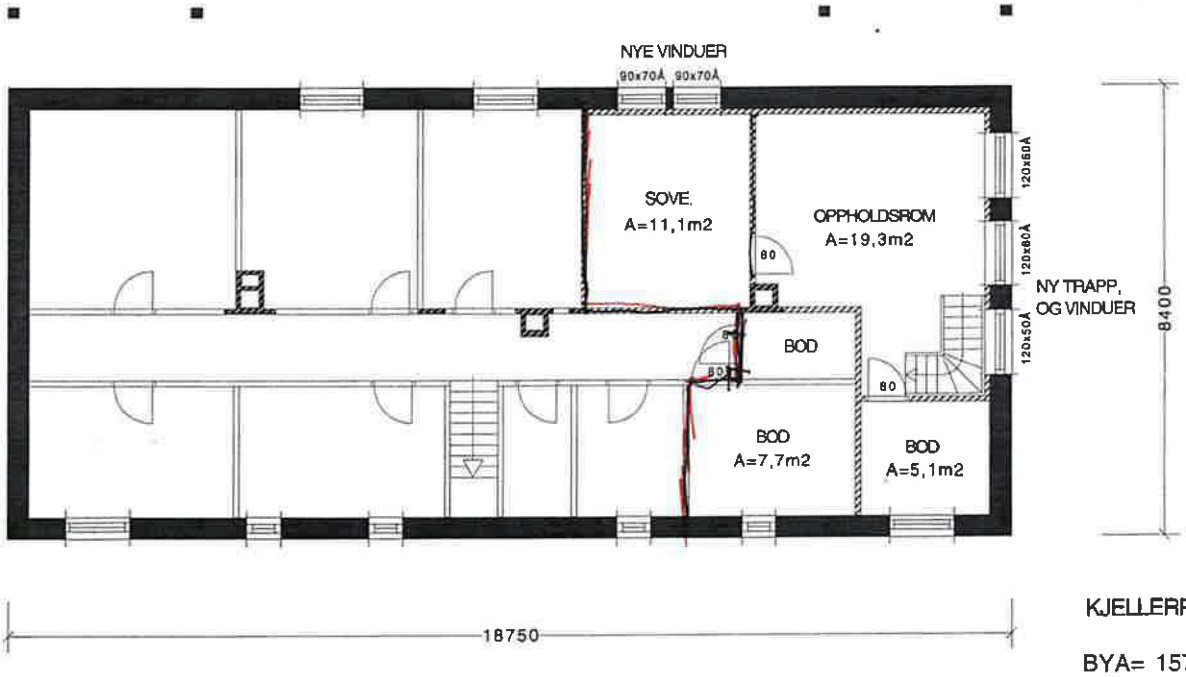


Øvre Bergsv. 3.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
04/20249
02 JUNI 2004



1. ETASJE
BRA= 150,0 m2



KJELLERPLAN

BYA= 157,5 m2

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

OEG-TEGNEKONTOR
Solheimsveien 19 7228 Kvål
Tel. 72852442 901 08 577 Fax. 72872250 Mail. ole-gund@online.no
F.nr. 9 98 381 Sentr. godkj. nr. 1988001998 Konto 4230668053

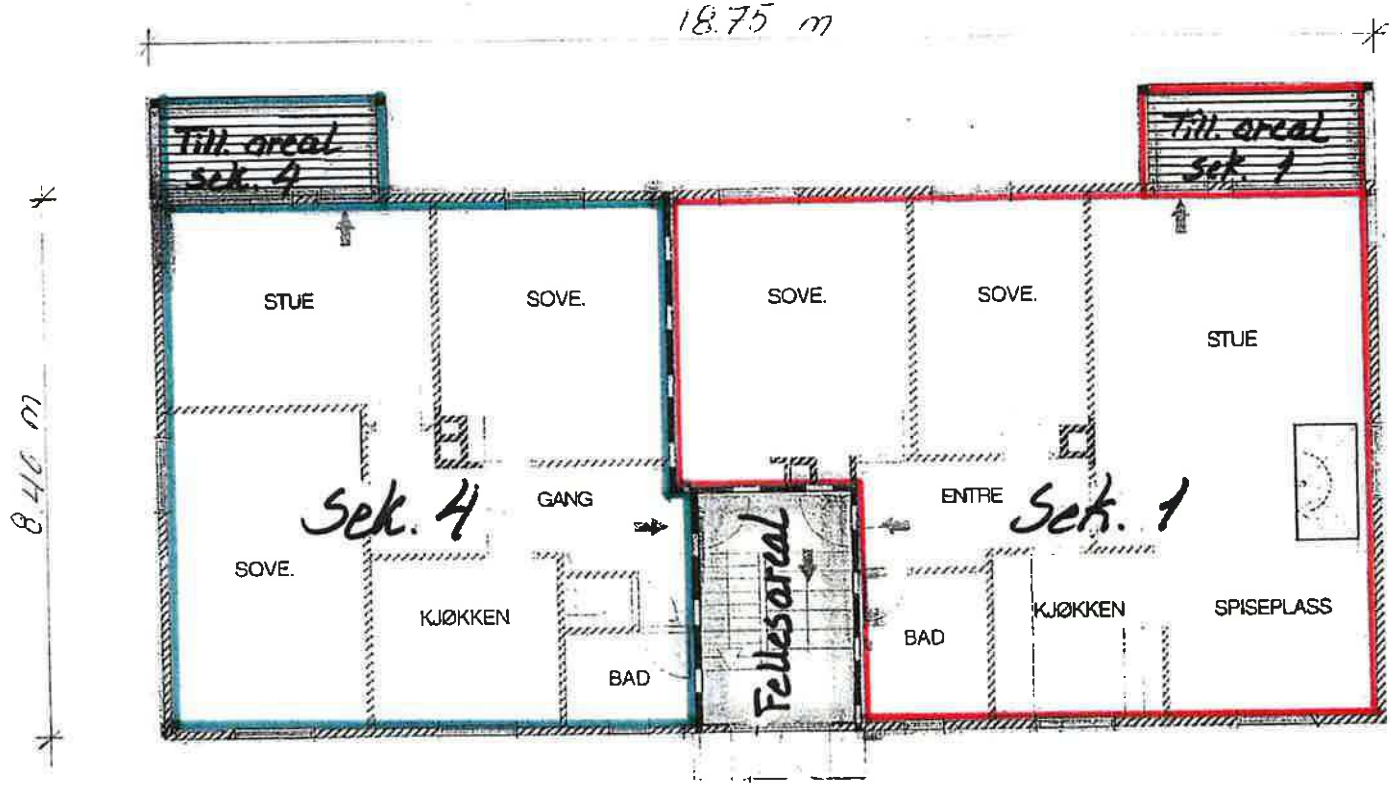
Tiltakshaver. SINDRE FOTTLAND
Tiltak. Ominnrdening kjeller
Byggeadr. Øvre Bergsvingen 3 7051 Tr.heim
Målestokk 1 : 100 | Dato 28.04.2004 | Vedlegg nr. E 1

Side 5 av 7

Attestert kopi av dok.nr. 2006/25872/107
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 10:59

Kartverket

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 59 Bnr. 131
Seksjon nr.: 1-4
Felles



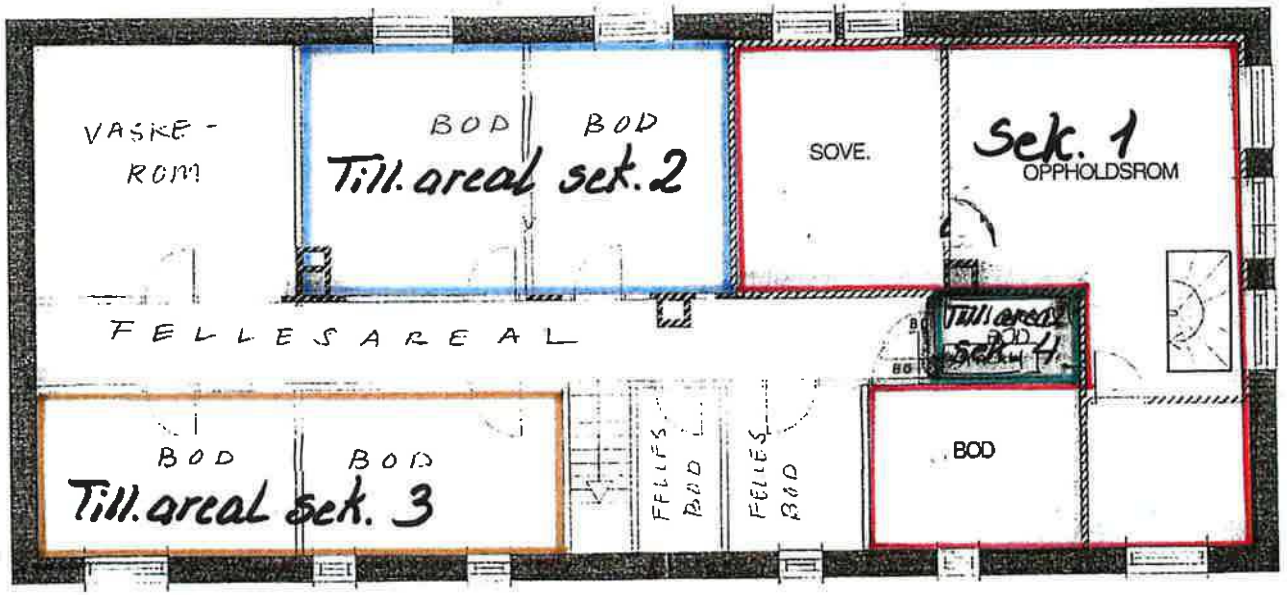
Plan 1. etg.

Side 4 av 7

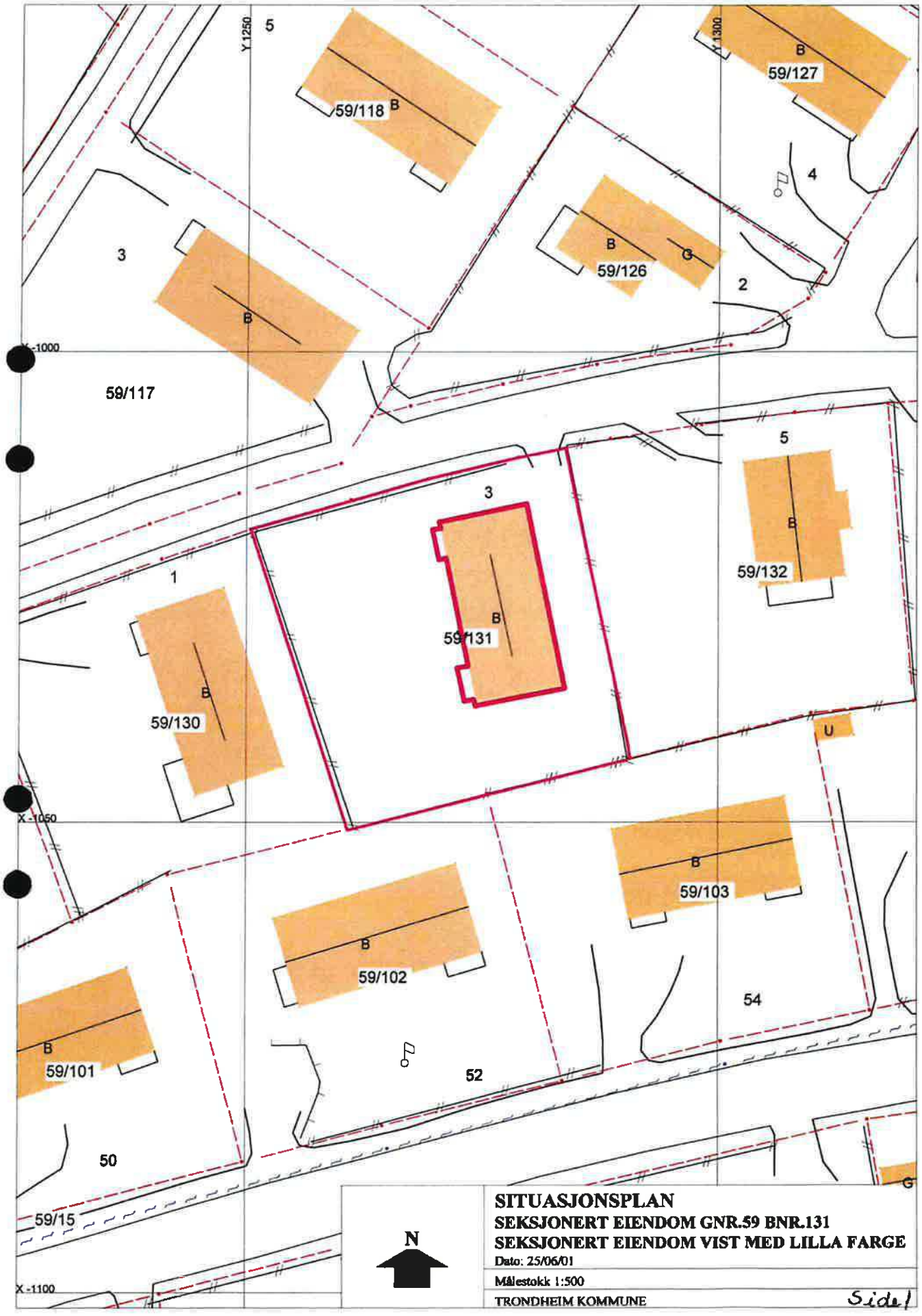
Attestert kopi av dok.nr. 2006/25872/107
Attesteringstidspunkt 2026-09-04 10:59

Kartverket

~~Fierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 59 Bnr. 131
Seksjon nr.: 1-2-3-4
Felles



Plan kjeller


Y 1250
5
59/118
B
Y 1300
B
59/127
4
3
B
59/126
B
C
2
X -1000
59/117
5
3
B
59/132
1
B
59/131
B
59/130
U
X -1050
B
59/103
B
59/102
54
B
59/101
52
50
59/15
X -1100
N
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERT EIENDOM GNR.59 BNR.131
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 25/06/01
Målestokk 1:500
TRONDHEIM KOMMUNE
Side 1

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Bergsvingen 3, 7052 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344804**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182250228**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **131**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **238,06**

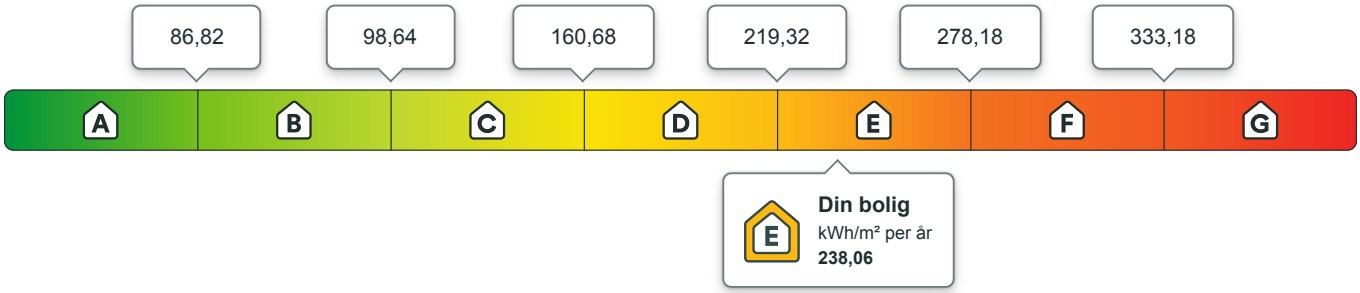
Øvre Bergsvingen 3, 7052 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
27 137,03	**246,70**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Bergsvingen 3, 7052 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Øvre Bergsvingen 3, 7052 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 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: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

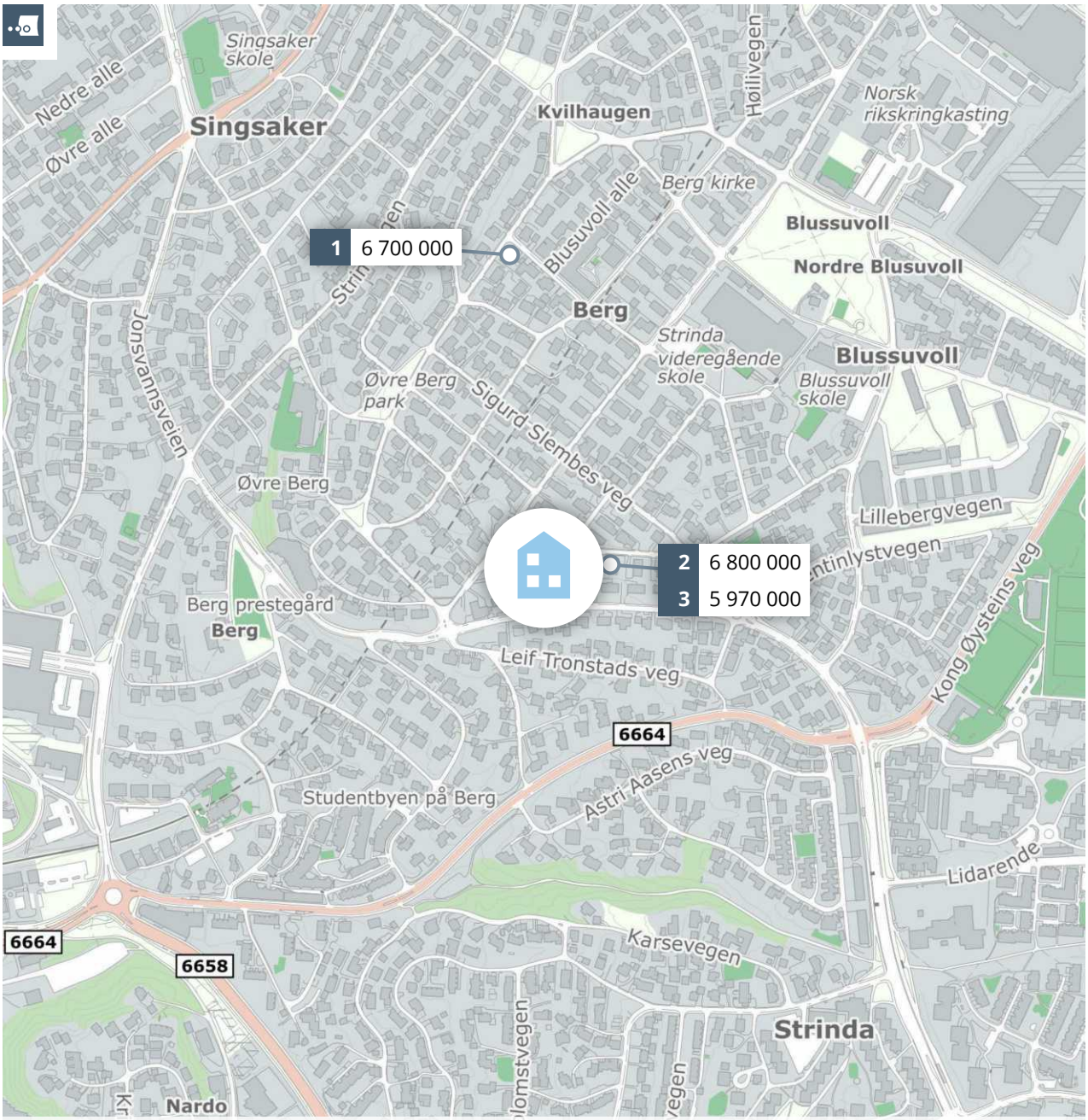
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Meglers verdivurdering

ØVRE BERGSVINGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 16.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Bergsvingen 3, 7052 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 59 BNR 131 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BLUSSUVOLD

Verdivurdert til

5 490 000

0	5 490 000	49 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	1 641
Formue	0
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kong Inges gate 35 92 m² 1949 2. etg 3 sov				26.08.2026	6 990 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**72 826**
2	Øvre Bergsvingen 9 116 m² 1957 1. etg 4 sov				02.09.2025	6 700 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**58 621**
3	Øvre Bergsvingen 9 93 m² 1957 3. etg 3 sov				22.04.2026	5 970 000	**5 970 000**	0	5 970 000	**64 194**

Lekker og familievennlig leilighet i firemanssbolig. Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet på Berg. Området må beskrives som barnevennlig i en gate med lite trafikk og nærhet til lekeplasser og barnehage og skoler. Området er også populært pga. sin nærhet til sentrum.

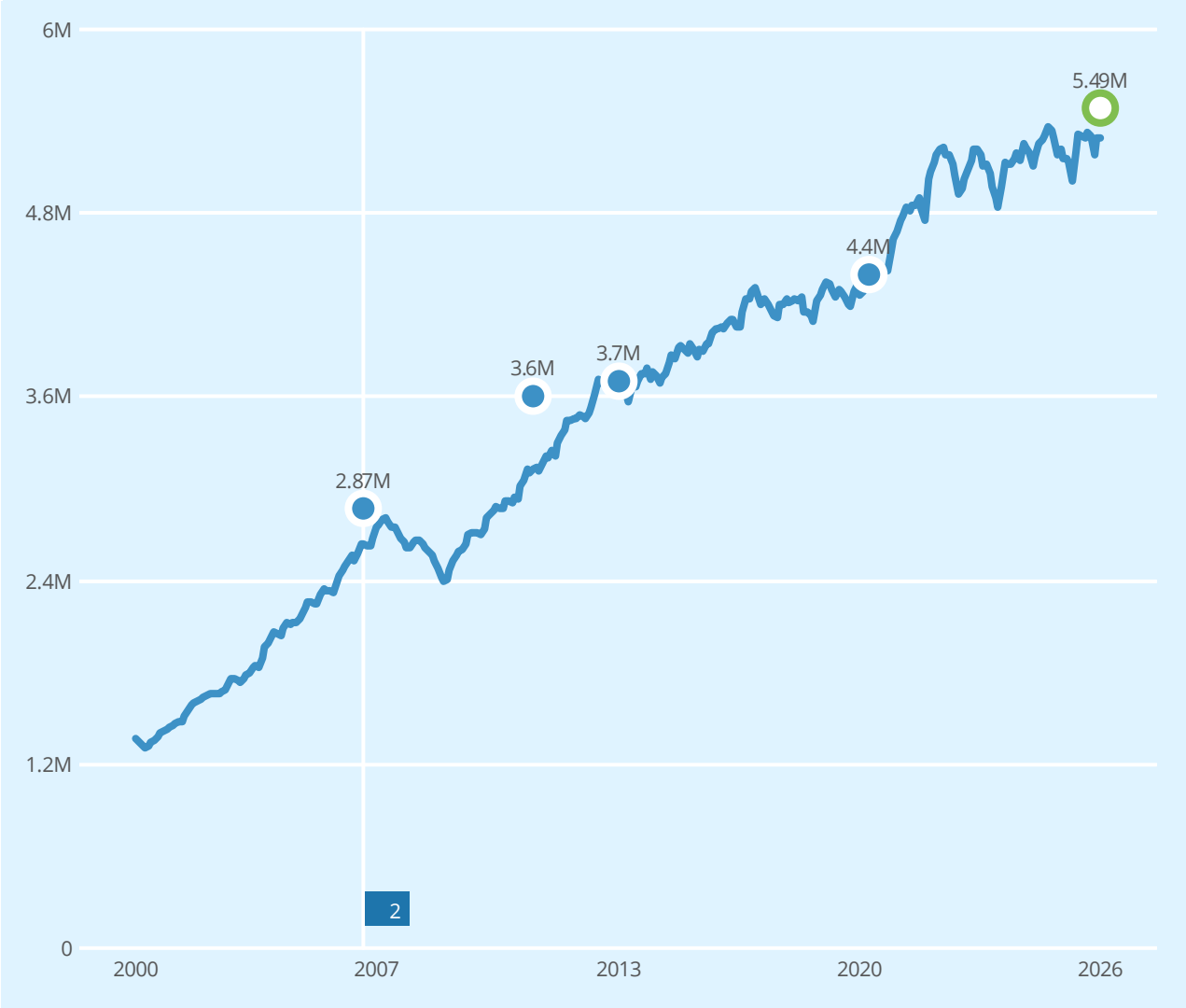
Leiligheten ble i perioden 2020-2024 betydelig oppgradert og holder i dag en smakfull og god standard.

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 ulik 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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2020	25.06.2020	20.08.2020	4 500 000	4 400 000	0	4 400 000	
28.08.2013	11.09.2013	25.10.2013	3 990 000	3 700 000	0	3 700 000	
24.05.2011	31.05.2011	08.08.2011	3 290 000	3 600 000	0	3 600 000	
04.10.2006	11.10.2006	20.12.2006	2 490 000	2 820 000	47 029	2 867 029	
25.06.2001		25.06.2001	-	3 600 000	-	3 600 000	3

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

Leiligheter til salgs i 7052 TRONDHEIM nå

26
leiligheter til salgs

5.0M

4 748 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Leiligheter solgt i 7052 TRONDHEIM siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

4 193 000 Prisantydning i snitt

4 167 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

40
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

57 431 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

55 454 Lerkendal bydel i snitt siste 3 mnd

49 909 Øvre Bergsvingen 3
Totalpris 5 490 000

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte den 03.10.2006
I medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Øvre Bergsvingen 3.
Sameiet består av 4 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring vedlagt seksjoneringssøknad datert 04.10.2006

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.: 59 bnr.: 131 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene , med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så lang de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, vinduer tilknyttet fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond med dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn e tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, og tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og

minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overskride seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 UTLEIE

Sameiet Øvre Bergsvingen 3 er opptatt av å bevare et godt bomiljø. Ved utleie er seksjonseier til en hver tid ansvarlig for å bidra i vedlikehold av fellesareal, og sikre at gjeldende ordensregler blir fulgt.

For utleie av hele seksjonen utover en periode på 2 år må det søkes til sameiet. Søknaden må sendes sameiet i god tid før to år har gått. Søknaden vil bli vurdert i forhold til om søker under utleieperioden har bidratt i vedlikeholdelse av fellesarealene og om gjeldende ordensregler er blitt fulgt.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

Husordensregler for Sameiet Øvre Bergsvingen 3

Disse husordenreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for SAMEIET ØVRE BERGSVINGEN 3, sist oppdatert og godkjent av sameiermøtet 1. Mars 2010.

§1. Hensikt

Husordenreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboene, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn ovenfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§2. Hensynet til de øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for de andre beboere. Det må taes hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro etter kl 22.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom embalaske m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppgang eller øvrige fellesområder innendørs.

§3. Parkering

Hver seksjon disponerer en fast parkeringsplass på fellesområdet (i henhold til tegninger). Øvrige kjøretøyer må settes i gaten.

§4. Orden i fellesområdene

Enhver sameier plikter å delta i rullerende vaktmesterordning, plenklipping, snømåking, vask av fellesareal og forefallende arbeid.

Enhver sameier plikter å delta i vedlikehold av fellesareal, herunder vår- og høst-dugnad og deltakelse i andre tiltak bestemt av sameiet.

<u>Innendørs</u>

Trappevasken skal taes hver uke. Det skal vaskes fra og med avsatsen utenfor dørene til leilighetene i 2. etg og helt ned kjellertrappen.

Barnevogner kan settes i fellesarealet.

Sykler, sportsutstyr og lignende må ikke settes i innendørs fellesareal

<u>Utendørs/Hage</u>

Alt utvendig areal er fellesarel. Det skal legges til rette for en barnevennlig hage.

Sykler og moped/scooter skal settes på sørøstsiden av huset.

Gresset skal klippes minst hver andre uke og hele hagen skal taes (også hellningen i hagen).

a. Gresset på fortauet må også klippes i forbindelse med den ordinære gressklippingen.
b. Trimming av kanter på plenen må gjøres med jevne mellomrom og skal gå på rundgang.
c. Gressklipperen skal fylles opp med bensin etter bruk, og dersom den røde bensinkanne er tom er det den som har tømt den som har ansvaret for at den fylles opp med bensin igjen.

§5. Installasjoner på fellesareal
Sameiet skal godkjenne installasjoner på fellesareal.

§6. Vaskekjeller
Bruk av vaskjeller: Det skal ikke settes på vaskemaskiner eller tørketrommler etter kl 21.00
Tørketromler og vaskemaskiner skal være avslått om natten og dersom man ikke er hjemme.
Frysere kan settes i vaskekjeller.

§7. Avfallshåndtering
Avfall skal ikke stå i fellesareal.
Aviser, papp og annen større emballasje skal ikke kastet i sameiets avfallsdunker.
Lokket på søppelbøttene skal alltid gå helt igjen etter at man har kastet søppel, slik at vi unngår at søppelet blir spredt utover. Er søppelbøtta nesten full må man komprimere søppelet slik at lokket lukkes helt.

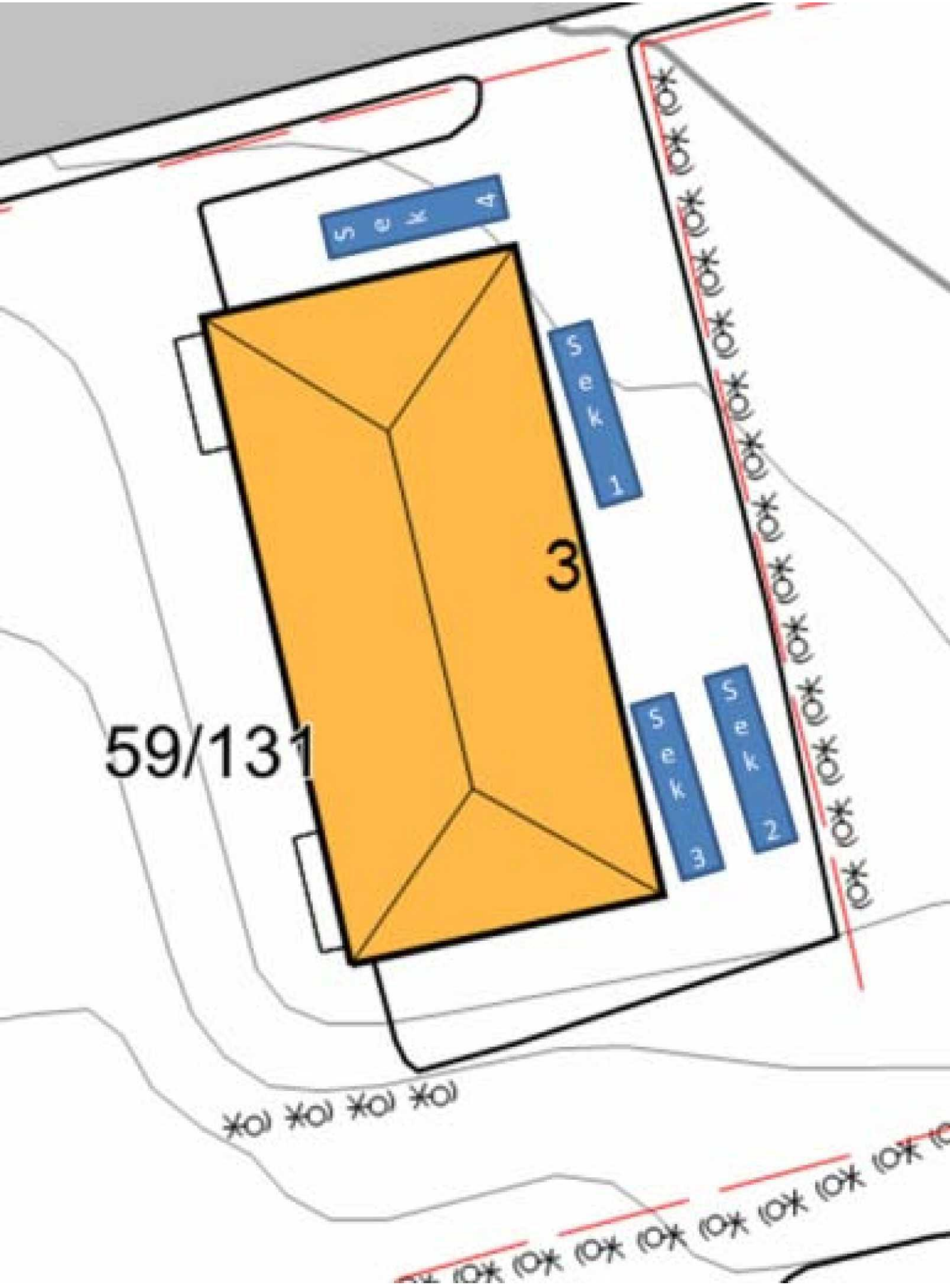
§8. Dyrehold
Det er vedtatt forbud mot dyrehold. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§9. Sikkerhet
Ytterdøren skal alltid låses, både dag og natt. Det har vært flere innbrudd i nabolaget pga ulåste ytterdører.

§10. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjoneier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§11. Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på nabo for brudd på husordenreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredels av husordenreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§12. Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.


Sek 4
Sek 1
3
Sek 3
Sek 2
59/131

Møtereferat årsmøte i sameiet ØB3

Dato: 23.03.2026
Til stede Håvard, Ragnhild, Jorunn, Ola, Tormod, Fride, Kristine

1. Konstituering av årsmøte:

Håvard er enstemmig valgt til referent.
Innkalling til årsmøte er godkjent.

2. Årsberetning

Håvard leser årsberetning
Tillegg til årsberetning:
Ola har ryddet i bringebærbuskene

3. Regnskap 2025

Håvard går igjennom regnskapet for 2025

Oversikt

Saldo per 31.12.2024		7.471,88
Sum utbetalt		108.349,29
Sum innbetalt		106.158,93
Saldo per 31.12.2025		5.281,52

Detaljer

Inntekter		Kommentar
Fellesinntekter:	67250 kr	
Ekstra innbetalinger	37477 kr	Ekstra innbetalinger for å dekke utgifter utenom fasteutgifter
Feilinnbetalinger	1429 kr	Feilaktig ekstra innbetaling fra Trond
Renter	2,93 kr	
Sum inn:	**106158,93 kr**	
Utgifter		
Forsikring	29177 kr	Økning på 2426,-
Bankgebyr	1606,25 kr	Økning på 193,25
TV, internett	42764,04 kr	Økning på 3900,-

Elektriker	10403 kr	Lamper oppgang og el-kontroll fellesanlegg
Låsesmed	6732 kr	Låsbytte + nøkler
Brannvarslere	16233 kr	Nye brannvarslere
Feilinnbetalinger	1429 kr	Utbetaling for feilaktig ekstra betaling
Sum ut:	**108344,29 kr**	

4. Budsjett 2026

Faste utgifter (forsikring, tv & internett og gebyr) er per nå 73547,29 NOK per år, eller 6128,94 NOK per måned og har økt med 6519,29 NOK per år fra 2024 (eller 543,- per mnd). Sum av faste inntekter (fellesutgifter) var i 2025 kun 5649 NOK per måned. Sameiet går mao. 479 NOK i minus per måned. Sameiet må derfor øke fellesutgiftene for å betjene utgiftene våre.

Håvard foreslår en økning på 12%, da dette vil gi oss et overskudd på 198 NOK per måned med dagens priser. Det høres mye ut, men fellesutgiftene våre er lave, så det blir godt under 200,- ekstra per måned:

	Nåværende	Foreslått økning	Foreslått økning	Diff:
Kristina & Jim	1195	12%	1338,4	143,40
Jorunn	1454	12%	1628,48	174,48
Frida & Tormod	1535	12%	1719,2	184,20
Håvard & Ragnhild	1465	12%	1640,8	175,80

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styre

	Styre i perioden 2025	Styre neste periode 2026
Styreleder	Håvard Wilson	Håvard Wilson
Styremedlem	Trond Syvertsen	Tormod Taraldsen
Styremedlem	Jorunn Andrea Brænd	Jorunn Andrea Brænd
Styremedlem	Krista Bakurowitz	Kristina Bakurowitz

6. Innkomne saker

Sak 1: Sykkelparkering – Tormod

Usikkerhet rundt antikvariskverdi på huset mtp å bygge skråtak ut fra husvegg på sørsiden. Tormod undersøker og kommer tilbake med konkrete forslag

Sak 2: Sklisikring av kjellertrapp - Tormod

Sklisikring av kjellertrap kan gjøre det vanskeligere å vaske. Sliskiring kan gjøres, men løsning må tilpasses vask.

Regnskap 2025 – Sameiet Øvre Bergsvingen 3

Saldo per 31.12.2024	7.471,88
Sum utbetalt	108.349,29
Sum innbetalt	106.158,93
Saldo per 31.12.2025	5.281,52

Underskudd for året er kr. 2190,-

Inntekter		Kommentar
Fellesinntekter:	67250 kr	
Ekstra innbetalinger	37477 kr	Ekstra innbetalinger for å dekke utgifter utenom fasteutgifter
Feilinnbetalinger	1429 kr	Feilaktig ekstra innbetaling fra Trond
Renter	2,93 kr	
Sum inn:	**106158,93 kr**	
Utgifter		
Forsikring	29177 kr	Økning på 2426,-
Bankgebyr	1606,25 kr	Økning på 193,25
TV, internett	42764,04 kr	Økning på 3900,-
Elektriker	10403 kr	Lamper oppgang og el-kontroll fellesanlegg
Låsesmed	6732 kr	Låsbytte + nøkler
Brannvarslere	16233 kr	Nye brannvarslere
Feilinnbetalinger	1429 kr	Utbetaling for feilaktig ekstra betaling
Sum ut:	**108349,29 kr**	

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 1250
Byg.jnr. 170/39

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man sig herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Øvre Berg Gate E nr 3 nemlig våningshus

hvilket eieren herr Olaf K. Olsen har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den 16/11-39

Strinda Helseråd jnr.

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

Alt i Orden 1/2-40

Strinda Helseråd den

J.-nr. 170
1939.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på

Ny bygn. ~~nei~~ gate E nr. 3 ~~ei~~ aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

Firmannsbolig i to.

Strinda den 28 - 4 1939

Byggherre: Olaf K Olsen Anmelder: Ingeborg Carlberg.

Adresse: Timmerås gt 2. Adresse:

Ansvarshavende: Olaf K Olsen

Adresse: Timmerås gt 2

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal 0 m.²

Nye bygningers areal 157.5 + 20.- m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Arbeidstegninger in duplo.

§ 132, passus 1 c. **Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m.², og fundamentering:**
(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

§ 132, passus 1 d. **Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:**

1 rad 2½" drenrør. Privat kloakk og vann til jernbanenett.

§ 132, passus 1 e. **Fasadenes forhold til nabobygninger:**

§ 132, passus 2. **Særlige konstruksjoner:**

§ 132, passus 3. **Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges):**

§ 132, passus 5. **Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:**

§ 48 og 62. **Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:**

Fremgår av situasjonsplanen.

§ 63. **Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:**
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. **Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:**

§ 66, passus 3. **Sokkelfremspring:**

§ 67, passus 1. **Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:**

§ 68. **Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:**

§ 73. **Arker og andre opbygg over hovedgesims:**

§ 75 og 115. **Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:**

§ 80 og 113. **Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:**
(opmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus. — Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II—X).

7.50 cm.

§ 81. **Isolasjon:**

Ikke aktuelt.

§ 87. **Taktekning:**
(Se dept. forskrifter kapt. XI).

Skifer

§ 89—92. **Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:**

1.00 cm. 18-21 cm.

§ 99—103. **Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:**
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).

2 røkpiper, 1 ventilasjonspipe. Kamminn.

§ 104—107. **Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:**

Fremgår av planene.

§ 108. **Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:**

Klær og tørring på loft. Forøvrig rum i kjeller.

§ 109. **Klosetter:**

1 stk.

§ 148. **Innhegning:**

Gjerde.

Yderligere oplysninger:

Det søkes om tillatelse til oppføring av garasje i felles gjerdelinje med 1 stens skillemur. Garasjens areal: 20 m²

Gjeldende servitutter:

Str.Byg.Jnr. 170/1939.

Sendes tilbake til ansøkeren, idet meddeles at saken ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 2. mai 1939, hvor ble besluttet:
" Saken utsettes inntil der er fremlagt plan for vann- og kloakkledninger".

Strinda bygningskontor den 1939.

Sendes Strinda formannskap, idet meddeles at saken ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 16. mai 1939, hvor ble besluttet:
" Bygningsrådet tilrår at Formannskapet gir unntakelse fra vedtekt til "Bygningsl. § 48-1 på betingelse av at eieren tinglyser erklæring som nevnt "i vedtekten og opparbeider en av Herredsingeniøren godkjent minst 4,o m. "bred adkomstvei til tomtene.
" Under forutsetning av at en får unntakelse, meddeles byggetillatelse på "betingelse av at samtlige klækott, kjøkken, matskap, bad og vannklosetter "ventileres, vannklosettene gjennom egne lyrer over tak. Mot kott må røk- "pipene ha 1-stens vanger.
" Bygningsrådet vil intet ha uttalt om den på situasjonsplanen viste garasjer "for hvilke der ikke foreligger tegninger.
" Olaf K. Olsen godtas som ansvarshavende".

Strinda bygningskontor den 30/5. 1939.
S. Sylgaard.

Str. forurek meddelt dispens. i møte 9/6-1939

Sendt ansøkeren. Saken er nå behandlet opparbeidet.
Strinda bygningskontor 19/9-1939

Det er strafbart å ta huset ibruk før bruksattest er utstedt.

Kull- eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.



Øvre Bergsv. 3.

Jnr. 170/1939.
Fremlagt i
STRINDA BYGNINGSRÅD
den - 2 MAJ 1939 og 16 MAJ 1939

Bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2den sort tillates ikke brukt til opførelse av våningshus.

Kull - eller koksslagg må ikke anvendes som fyll på stubbeloft.

Flere Bergvinger m. 1

Det er strafbart å ta huset ibruk.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Byggmestrene Kaasbøll & Aune AS
Postboks 6192 Sluppen

N-7435 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	03/08457/ oppgis ved alle henv.		09.07.2003

ØVRE BERGSVINGEN 3, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR UTVIDELSE AV VÅTROM

Byggested:	**Øvre Bergsvingen 3** Gnr.: **59** Bnr.: **131**
Bygningsnummer:	**182250228**
Ansvarlig søker:	**Byggmestrene Kaasbøll & Aune AS**
Tiltakshaver:	**Gunnel Petterson og Sindre Fottland**
Arbeidets art:	**Utvidelse/ombygging av våtrom**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 30.06.03. mottatt enheten 07.07.03.

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-0540/03** igangsettingstillatelse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Trine Lill Johansen
Trine Lill Johansen
Saksbehandler

Kopi uten vedlegg:
Gunnel Petterson og Sindre Fottland, Øvre Bergsvingen 3, 7051 TRONDHEIM

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 1	+47 72547150	+47 72546705	NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: 0540/03

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Byggmestrene Kaasbøll & Aune AS
Postboks 6192 Sluppen

-7435 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Lill Johansen	03/08457/ oppgis ved alle henv.		03.04.2003

ØVRE BERGSVINGEN 3 – IGANGSETTINGSTILLATELSE UTVIDELSE VÅTROM

Byggested: **Øvre Bergsvingen 3** Gnr.: **59** Bnr.: **131**
Ansvarlig søker: **Byggmestrene Kaasbøll & Aune AS**
Tiltakshaver: **Gunnel Petterson og Sindre Fottland**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 19.03.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder utvidelse/ombygging av våtrom i eksisterende leilighet.

Plan- og bygningsenheten fritar for nabovarsling jf. plan og bygningslovens §94 nr.3 da omsøkte tiltak ikke utløser fasadeendring og varslingsberettigede naboer derfor ikke berøres av tiltaket.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R78 "Reguleringsplan for Øvre Berg", stadfestet 18.01.1932. Eiendommen er regulert til bolig.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 19.3.03 Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for utførelse stemplet mottatt 19.3.03. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og prosjektert utførelsesgrunnlag det skal arbeides etter.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Byggmestrene Kaasbøll & Aune AS
Godkjenningsnummer 20000008765
SØK 260.1
PRO/KPR/UTF/KUT 260.1
UTF/KUT 210.1

Hassel Bad & Varme Comfort AS
Godkjenningsnummer 200212616
POR/KPR 311.1
UTF/KUT 311.2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	03/08457	03.04.2003

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

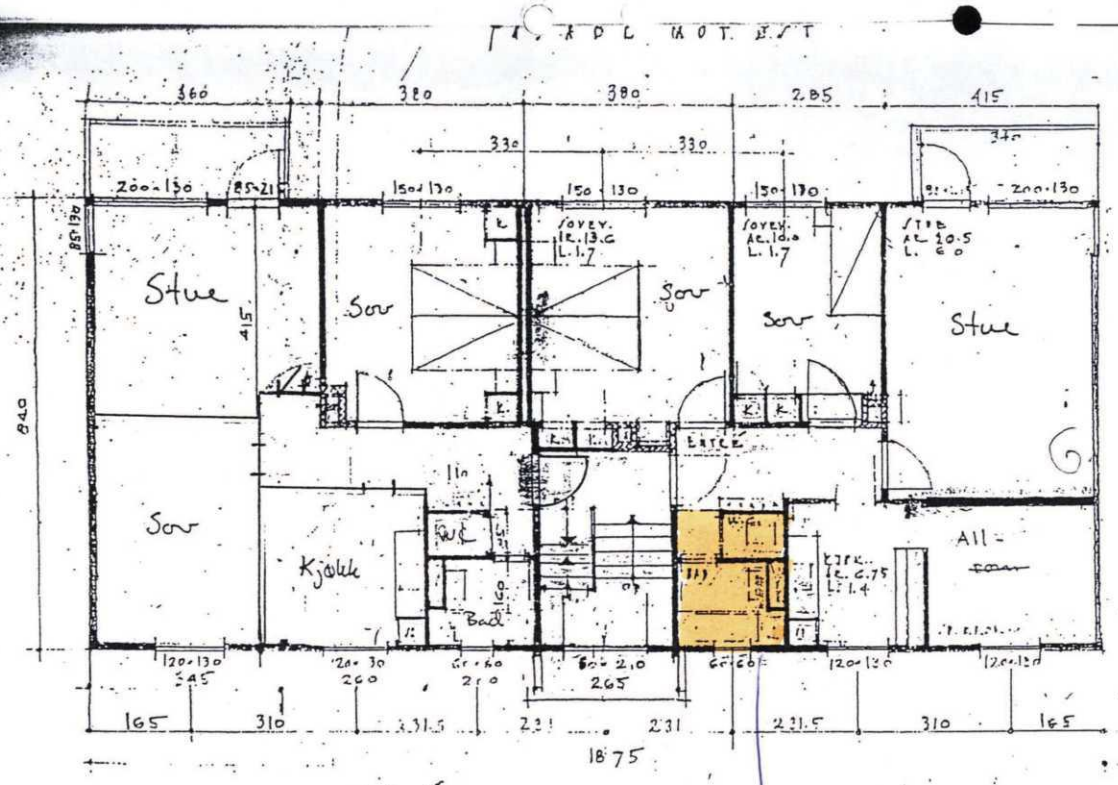
Bente Haugrønning
bygningssjef

Trine Lill Johansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Gunnel Petterson og Sindre Fottland, Øvre Bergsvingen 3, 7051 TRONDHEIM

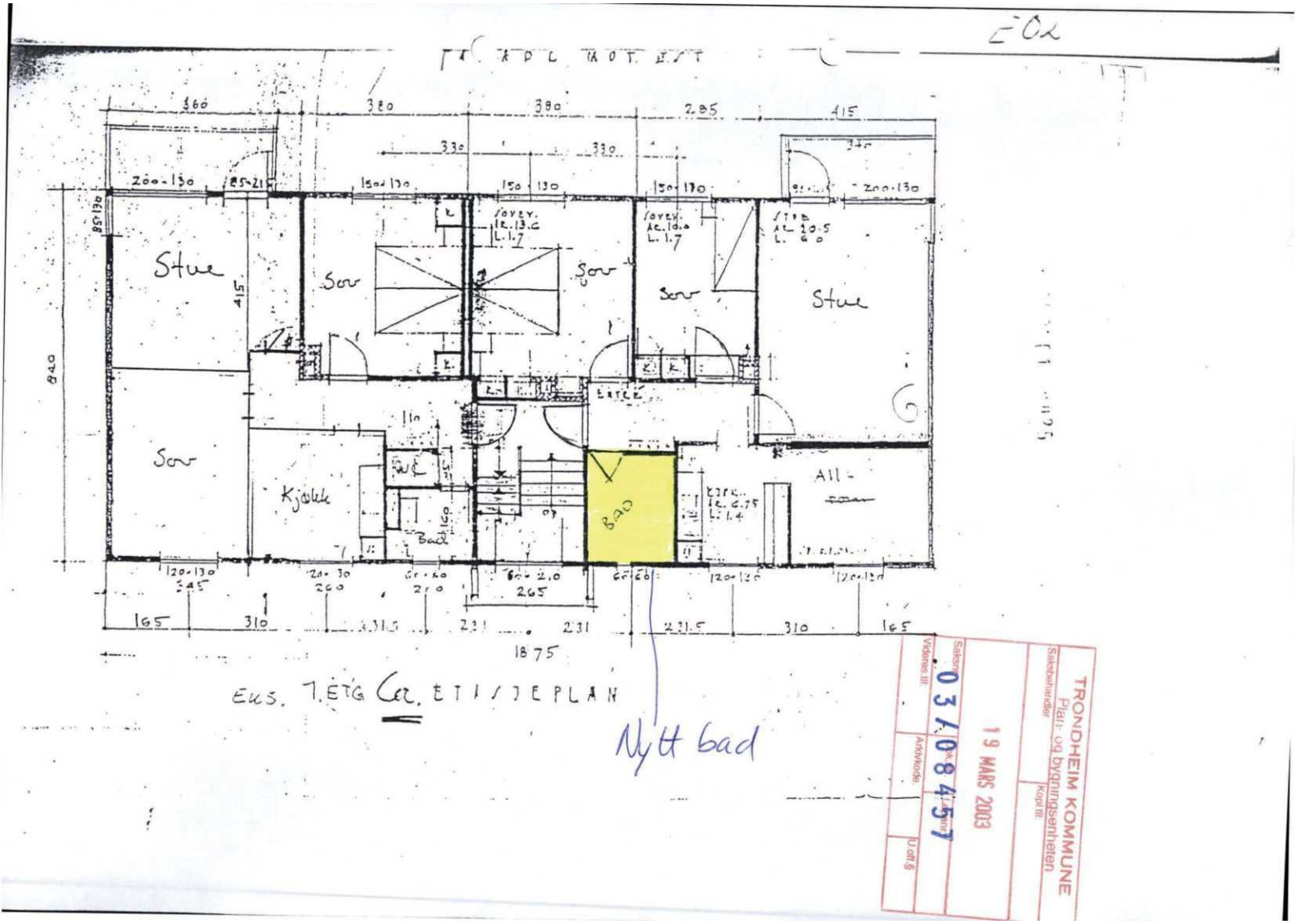
E 03



EKS. 7. ETG Cer. ETTJEPLAN

Eksisterende bad/toalett

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
Kopi til
Saksnr 03/008457
19 MARS 2003
Vårreferanse
Arkivkode
Utgår



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbehandler
Kopi til:
Saksnr. 03/08457
19 MARS 2003
Vedlegg til:
Arkivkode
Dok.dato

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Bjørn Riiber Snekker AS
Adolf Øiens veg 3

N-7051 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bjørn Ådland	06/32468/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Riiber	20.10.2006

Øvre Bergsvingen 3, ferdigattest for tilbakeføring av eksisterende seksjon til to selvstendige boenheter

Byggested:	**Øvre Bergsvingen 3**	Gnr.: **59** Bnr.: **131**
Bygningsnummer:	**182250228**	
Ansvarlig søker:	**Bjørn Riiber Snekker AS**	
Tiltakshaver:	**Sindre Fottland**	
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**	
Bygningstype:	**Annet småhus med 3 eller 4 boliger**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 05.10.2006.

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.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2413/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bjørn Ådland
saksbehandler

Kopi:
Sindre Fottland, Øvre Bersvingen 3, 7051 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 2413/06

Bjørn Riiber Snekker AS
Adolf Øiens veg 3

N-7051 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Bjørn Ådland	06/32468/ oppgis ved alle henvendelser	Bjørn Riiber	25.09.2006

Øvre Bergsvingen 3, godkjenning av søknad i ett trinn for tilbakeføring av eksisterende seksjon til to boenheter

Byggested: **Øvre Bergsvingen 3** Gnr.: **59** Bnr.: **131**
Ansvarlig søker: **Bjørn Riiber Snekker AS**
Tiltakshaver: **Sindre Fottland**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 01.09.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato samt 13. og 25.09.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder tilbakeføring av eksisterende seksjon til to separate boenheter.

Forhåndskonferanse i forbindelse med dette tiltaket er ikke avholdt.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak. Det foreligger erklæring om samtykke fra sameiet.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-78, stadfestet 18.01.1932. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Søknaden er etter innsending komplettert med situasjonskart som viser parkering på egen eiendom i samsvar med kommunens parkeringsvedtekt. Tiltaket omfatter innsetting av brann- og lydklassifisert entrédør og oppsetting av ny skillevegg mellom de nye boenhetene. På tegningsgrunnlaget som følger søknaden, og slik det framgår av dokumentasjon fra Cowi, er det fra ansvarlige foretak tatt stilling til brannklassifisering.

Lydkrav
Det framgår ikke av søknaden at det tatt stilling til gjeldende *lydkrav*, og vi gjør derfor særlig oppmerksomme på at det er *både* brann og lydkrav til de skillende konstruksjoner. Dette omfatter krav lik eller bedre enn 55 / 53 dB (reduksjon av hhv. luftlyd og trinnlyd) for skillevegger og skille i dekker der det etableres nye inndelinger.

Brannsikring
Søknaden er utvidet med ansvarsrett for kontroll av utførelse med hensyn på brannsikkerhet. Dette omfatter kontroll av bl.a. utførelse av brannvarslingsanlegg samt brannmotstand i konstruksjoner og bygningsdeler. Kontrollen kommer i tillegg til vanlig kontroll av bygningsmessige arbeider og skal utføres av Cowi AS i henhold til deres system.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Bjørn Riiber Snekker AS (org. nr.: 986 439 889) for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1

og

Cowi AS (org. nr.: 979 364 857) for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/32468	25.09.2006

Sentral godkjenning
Foretakene som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

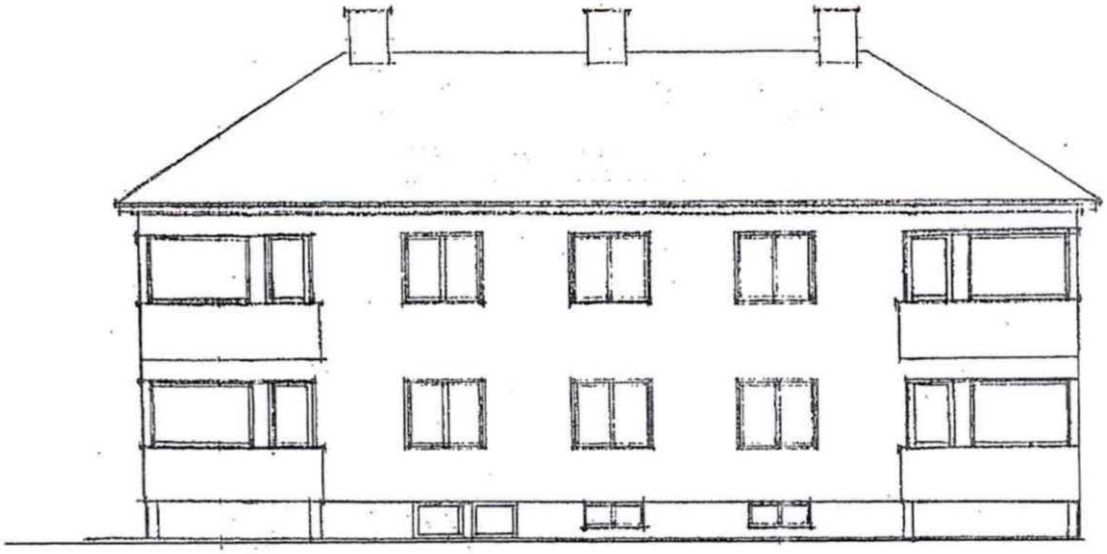
Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Bjørn Ådland
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

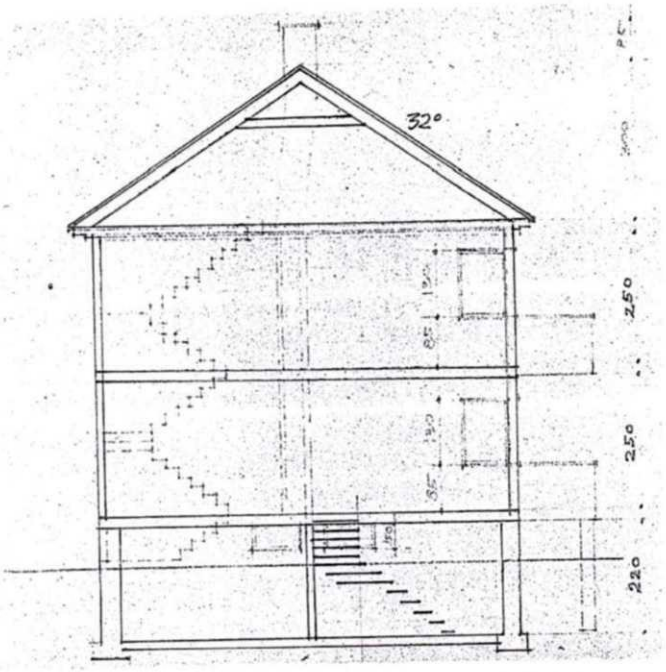
Kopi med vedlegg:
Sindre Fottland, Øvre Bersvingen 3, 7051 TRONDHEIM

E2

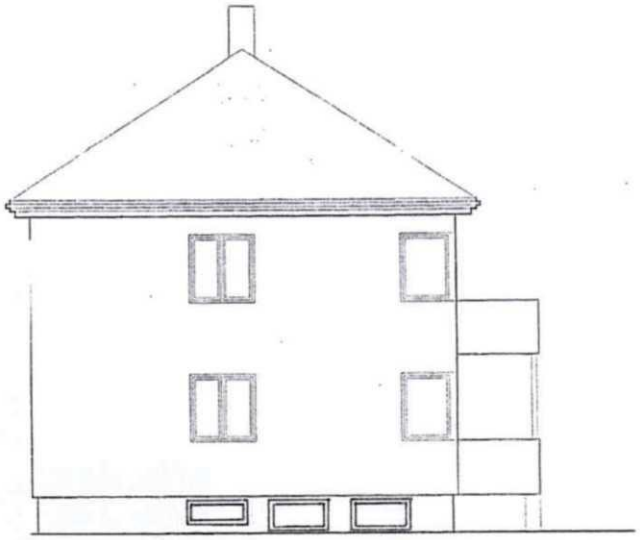


Fasade vest

E 3



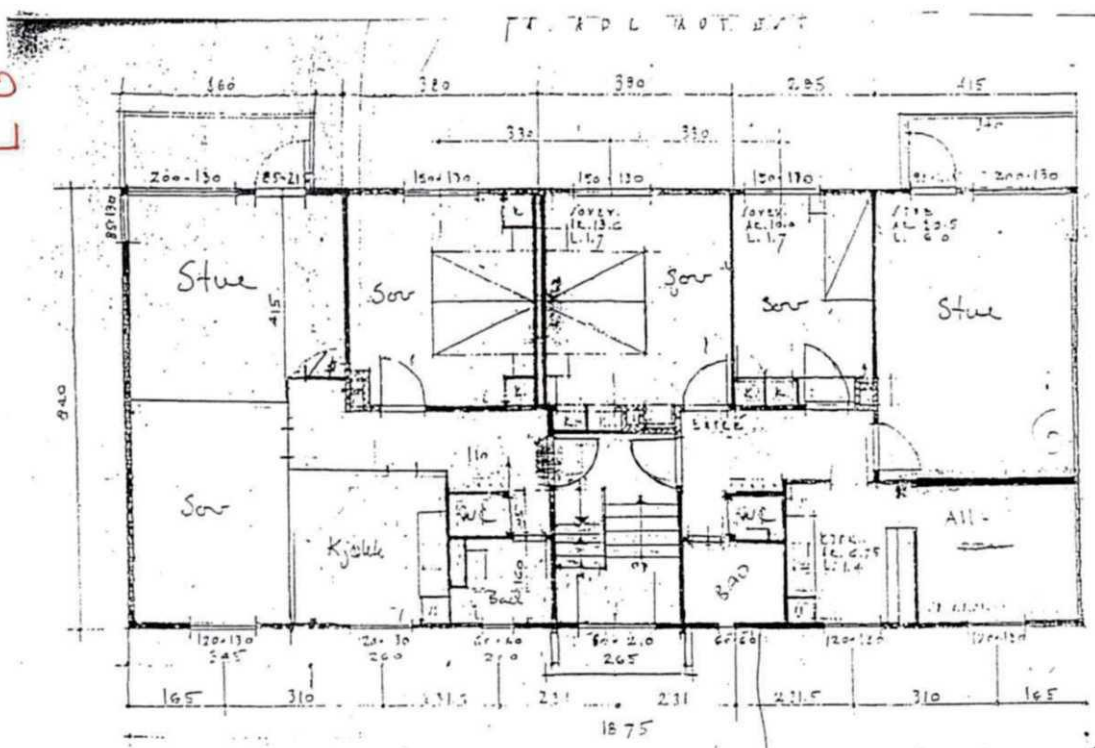
SNITT



NORD

Fasade nord

E6



1. ETG ETTERPLAN

0310845

Opprinnelig planløsning før seksjonering i 2001

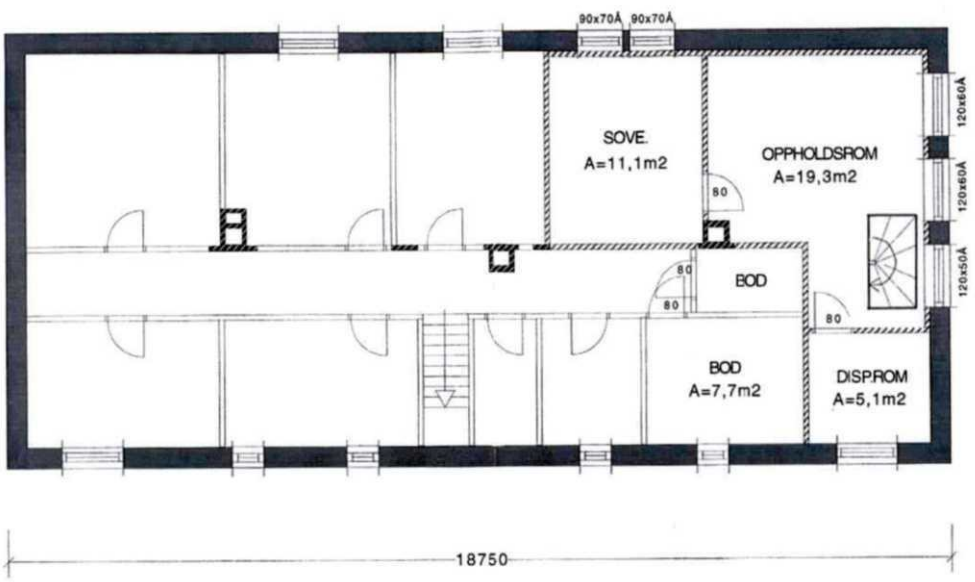
E4

PLANTEGNING NÅVÆRENDE SEKSJON



1. ETASJE
BRA= 150,0 m2

E4



KJELLERPLAN

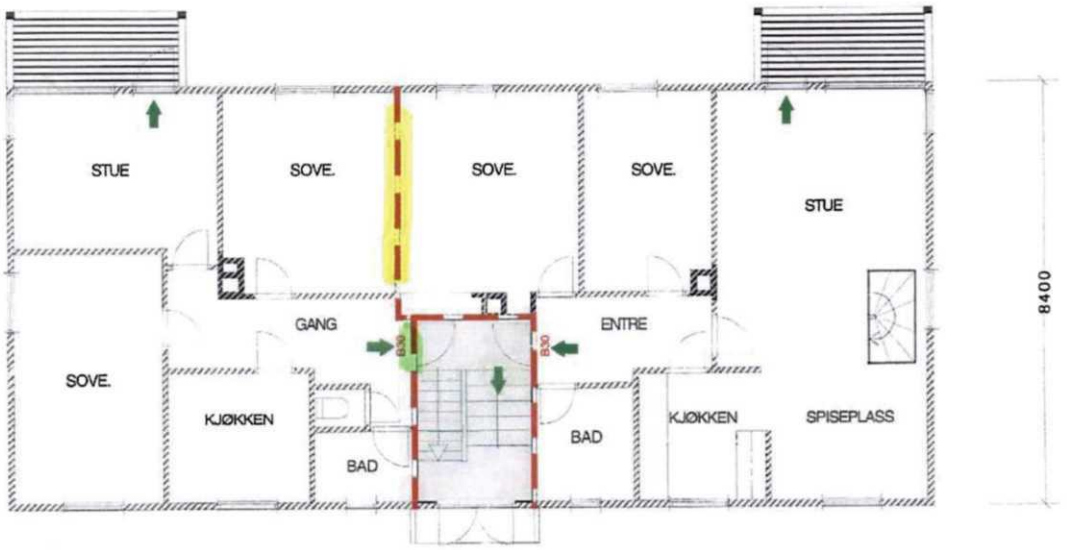
BYA= 157,5 m2

E5

PLANLAGTE ENDRINGER AUG. 2006

Ny branncellevegg (EL60)

Ny inngangsdør (B30)



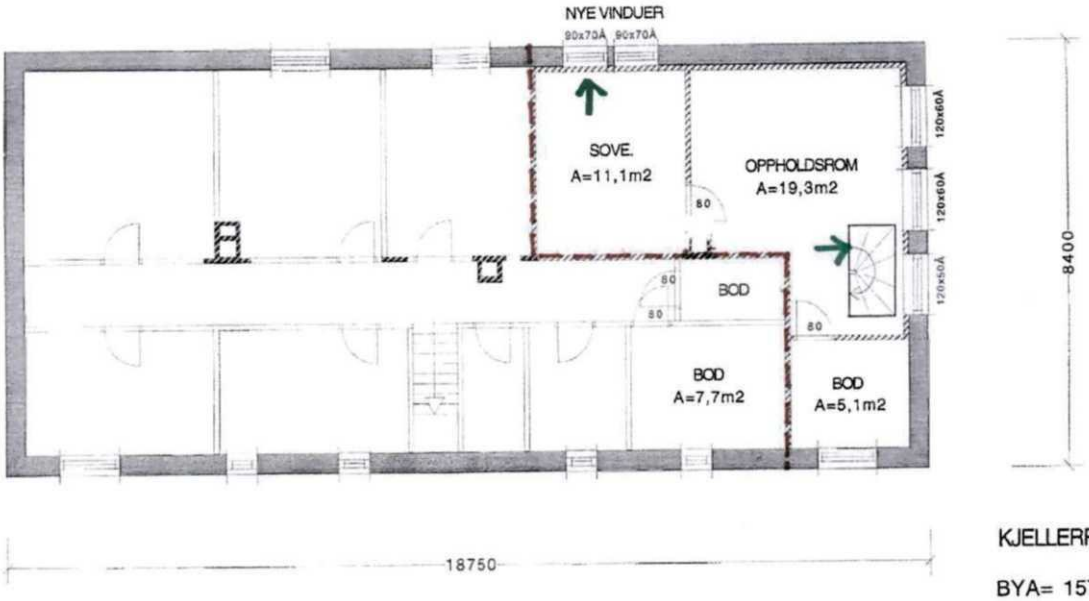
1. ETASJE
BRA= 150,0 m2

EI60 KONSTRUKSJON

RØMNINGSRETNING

Rapt 29/8-06
COWI

E5



KJELLERPLAN

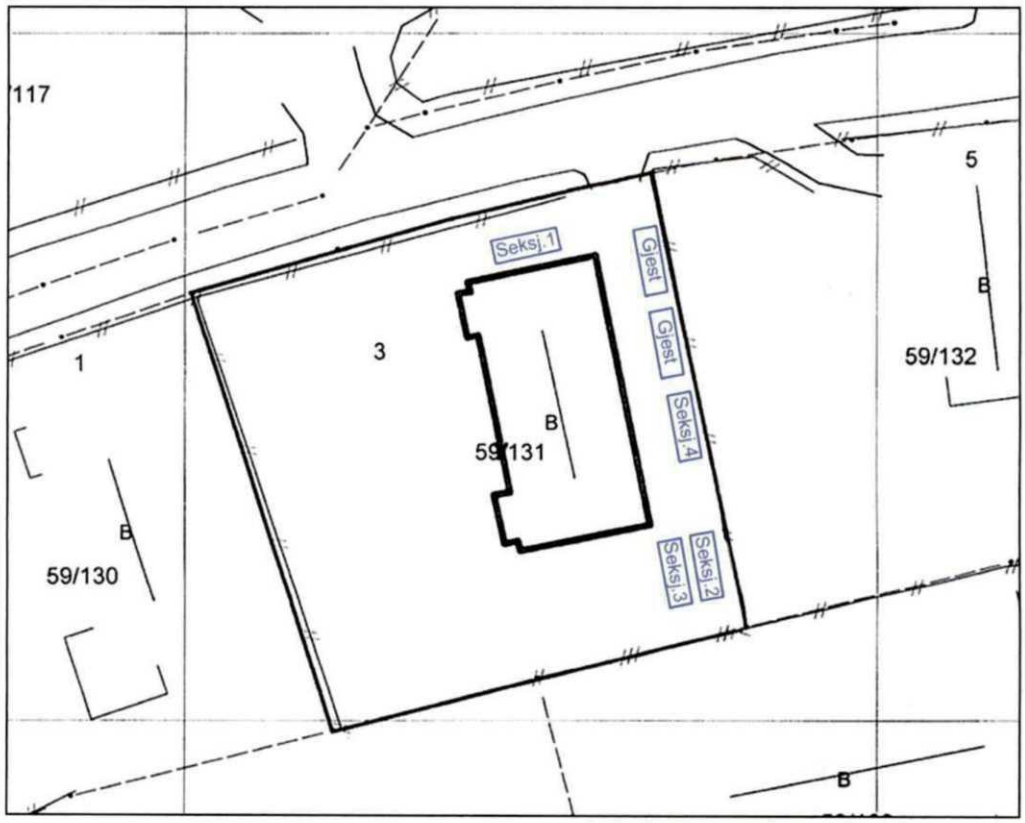
BYA= 157,5 m2

--- EI 60 KONSTRUKSJON

→ RØMNINGSRETNING

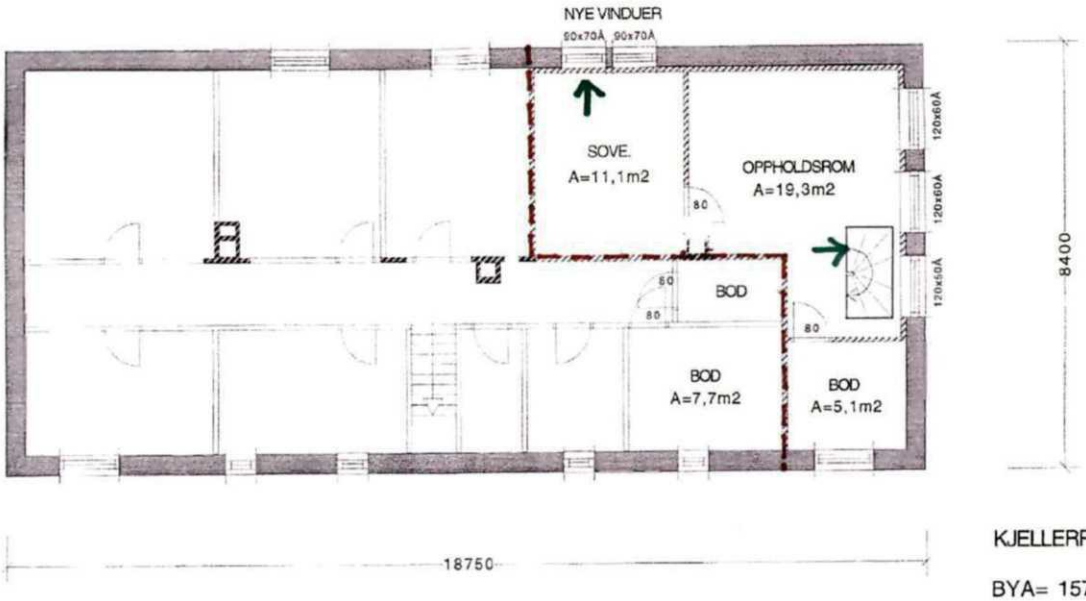
Kayt 29/8-06
COWI

TRONDHEIM KOMMUNE
Søkt av: FKO
Kopi til:
25 SEPT. 2006
Søknr.: 06/32468
Gnr.: 8
Løpenr.: 145755/06
Avklaringsfrist:
Vedlegg til:
U.off.§



25 SEPT. 2006

Oversikt parkeringsplasser (1 : 400)
Øvre Bergsvingen 3
24.09.06



KJELLERPLAN

BYA= 157,5 m2

--- EI60 KONSTRUKSJON

→ RØMNINGSRETNING

Kagt 29/8-06
GOW



1. ETASJE
BRA= 150,0 m2

EI60 KONSTRUKSJON

RØMNINGSRETNING

Rapt 29/8-06
Cowi

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 1649/04
GODKJENNING

Sindre Fotland
Øvre Bergsvingen 3

N-7051 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Dagfinn M. Berg	04/20249/ oppgis ved alle henv.		23.06.2004

ØVRE BERGSVINGEN 3, MELDING OM TILTAK FOR INNREDNING AV KJELLER MELDING ENDRET TIL SØKNAD OM TILTAK

Byggested: **Øvre Bergsvingen 3** Gnr.: **59** Bnr.: **131**
Ansvarlig søker: **Sindre Fotland**
Tiltakshaver: Sindre Fotland

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

Innledning/saksframstilling
Deres melding om mindre byggearbeid er mottatt plan- og bygningsenheten 02.06.2004.

Omsøkte tiltak kan imidlertid ikke behandles som melding, jf. plan- og bygningsloven § 86a, da dokumentasjonen var ufullstendig. Meldingen om mindre byggearbeid er derfor omgjort til søknad om tillatelse til tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 93. Det vises til foreløpig melding av 14.06.2004.

Nå er tiltaket av en slik art at en ikke vil forlange den dokumentasjon om ansvarsrett, som kreves etter pbl. kap. XVI § 93.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 02.06.04 og 22.06.04 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bruksendring av kjeller som tilleggsdel til egen boenhet.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan 78, stadfestet 18.01.1932. Eiendommen er regulert til

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/20249	23.06.2004

boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det omsøkte tiltaket er en bruksendring av boder i kjeller som hører til tiltakshavers seksjon. Av 5 boder er det 2 som skal utgjøre oppholdsrom og soverom. Det blir trapp fra stue i 1 etasje og ned. Bruksendringen er en utvidelse av hovedleiligheten.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM BRUKSENDRING AV KJELLER GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

*

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

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningslovens § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

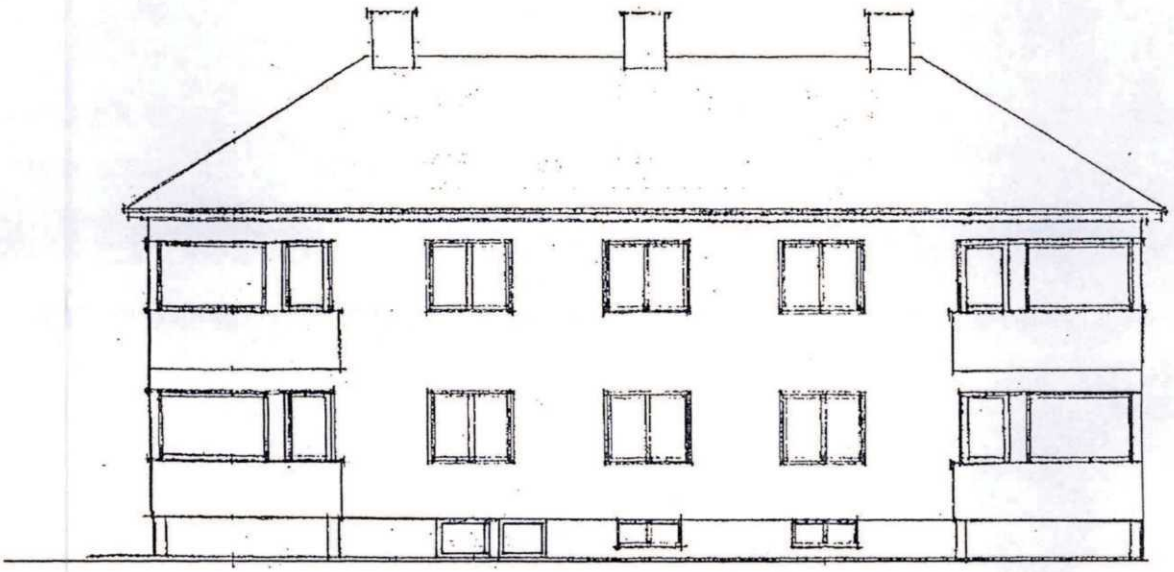
Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

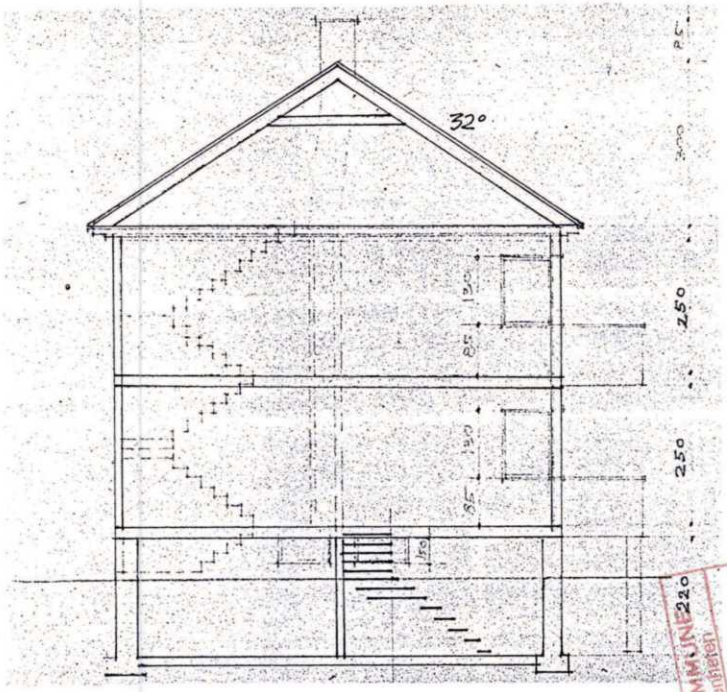
Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

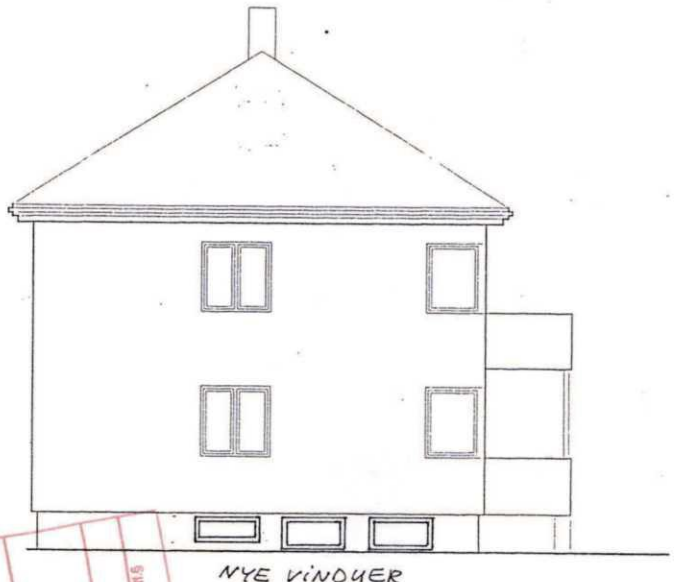


NYE VINDUER

VEST



SNITT



NYE VINDUER

NORD

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
02 JUNI 2004
04/2049

Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

OEG-TEGNEKONTOR
Solheimsveien 19 7228 Kvål
Tel. 72872442 901 08 677 Fax. 72872250 Mail. ole-gund@online.
F.nr. 898 381 Sentr. godkj. nr. 1988001998 Konto 42300680

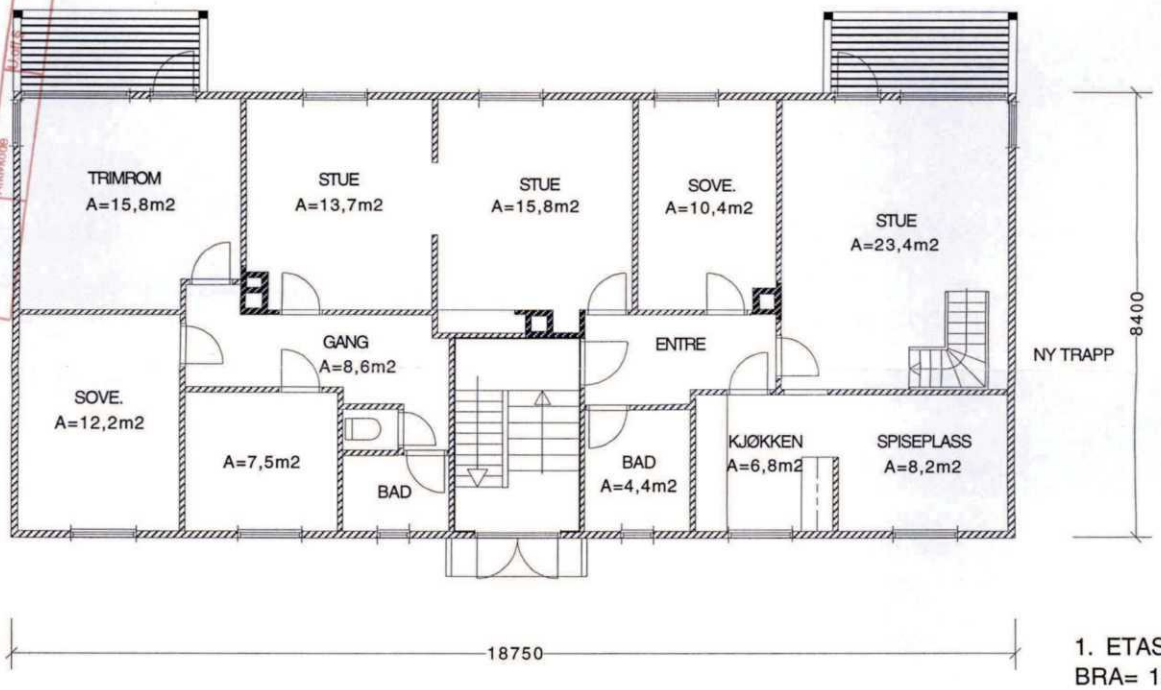
Tiltakshaver. SINDRE FOTTLAND

Tiltak. Ominnredning kjeller og ny trapp

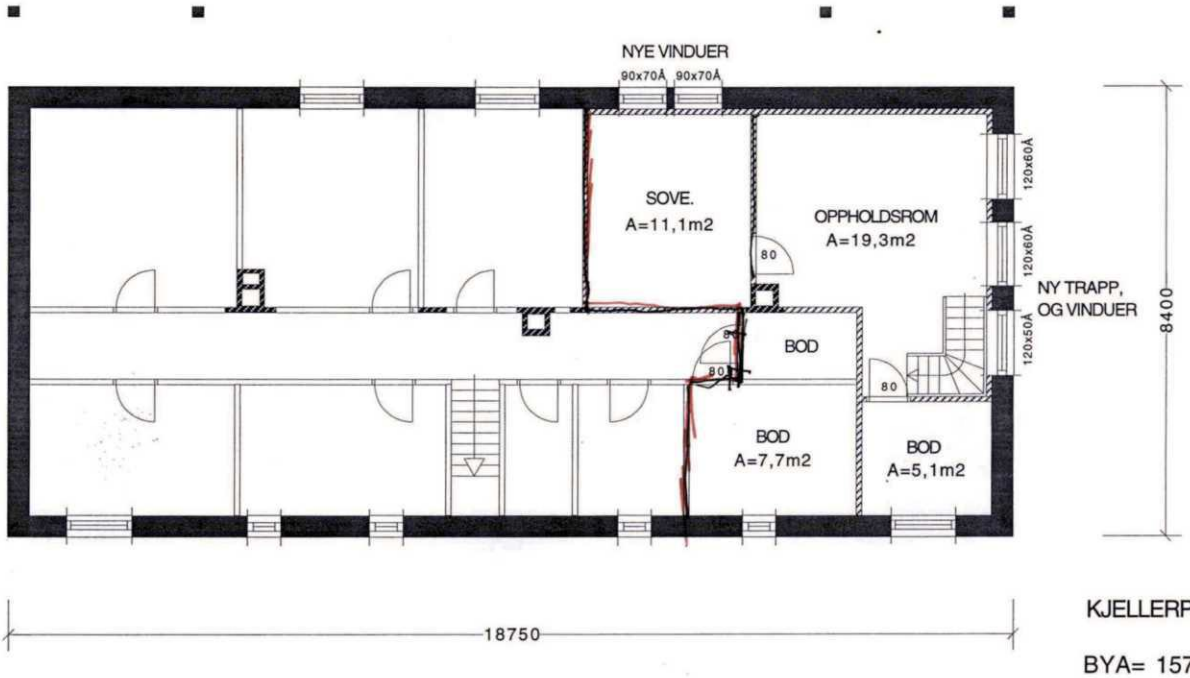
Byggeadr. Øvre Bergsvingen 3 7051 Tr.heim

Målestokk	1 : 100	Dato	28.04.2004	Vedlegg nr.	E 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og Bygningsenheten
Kopi til
Saksbehandler
04/20249
02 JUNI 2004
Saksnr
Dok.nr.
Løpenr.
Arkivkode
Journ.f.
Vedlegg til



1. ETASJE
BRA= 150,0 m2



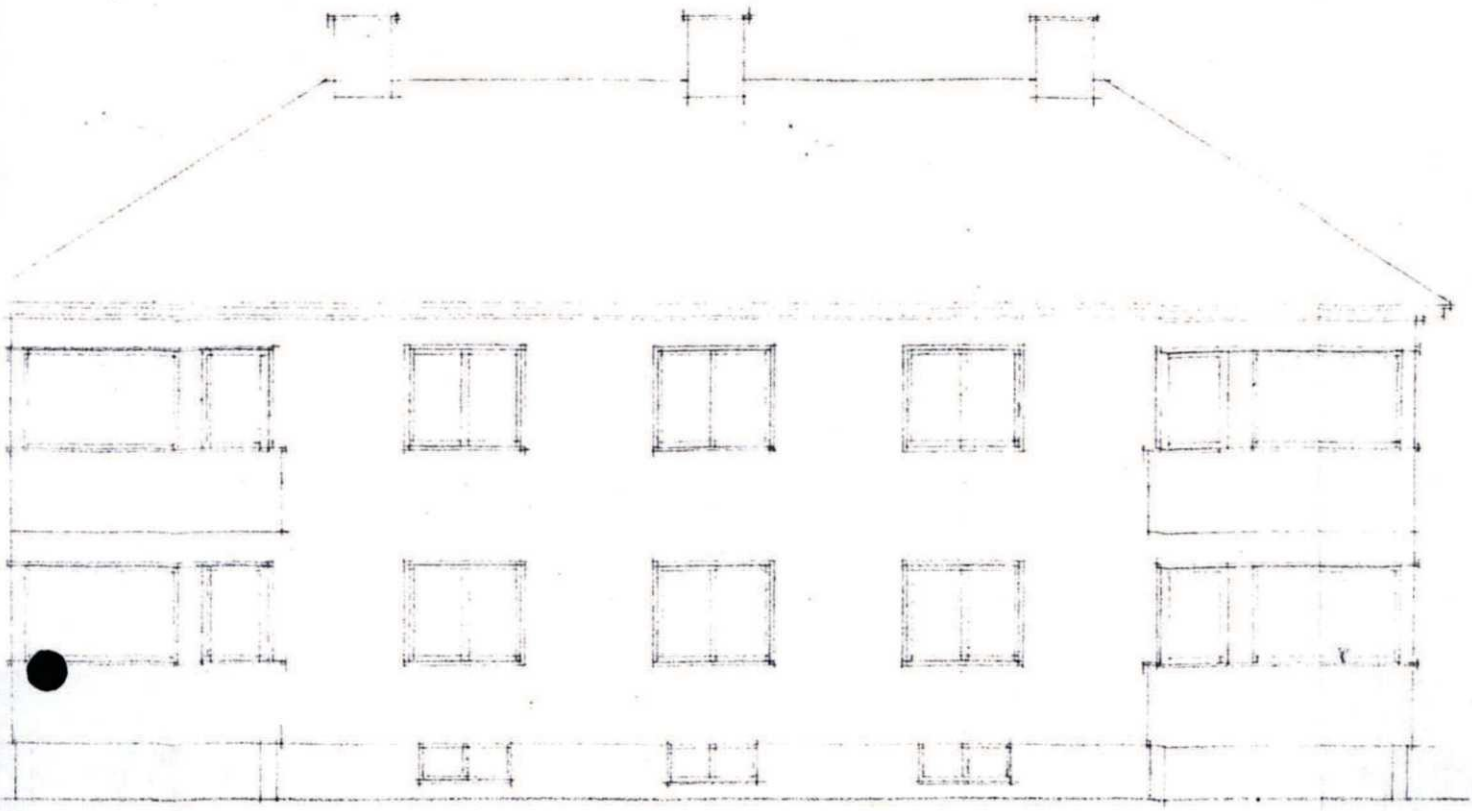
KJELLERPLAN

BYA= 157,5 m2

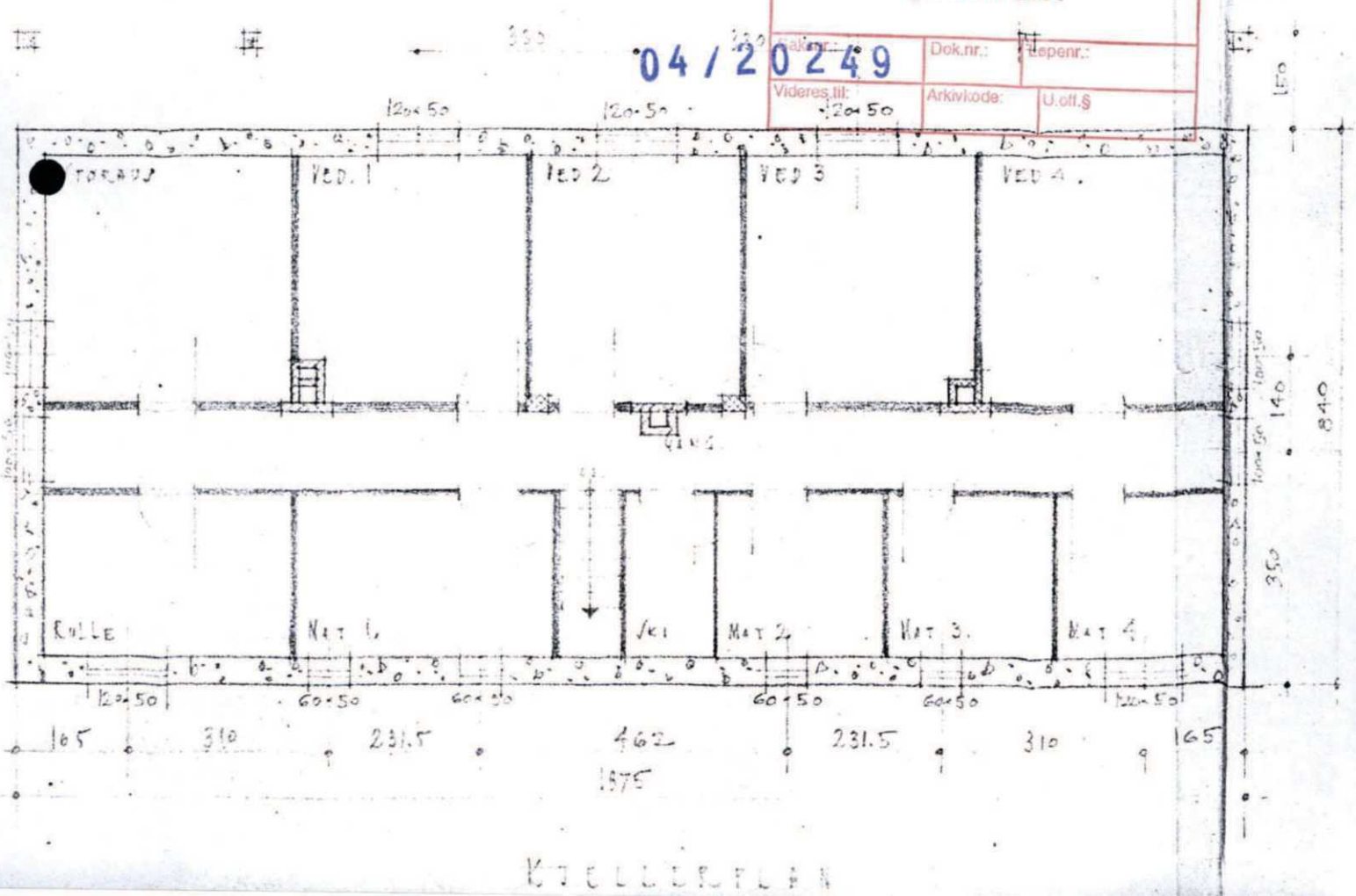
Rev.	Dato	Revisjon	Sign.

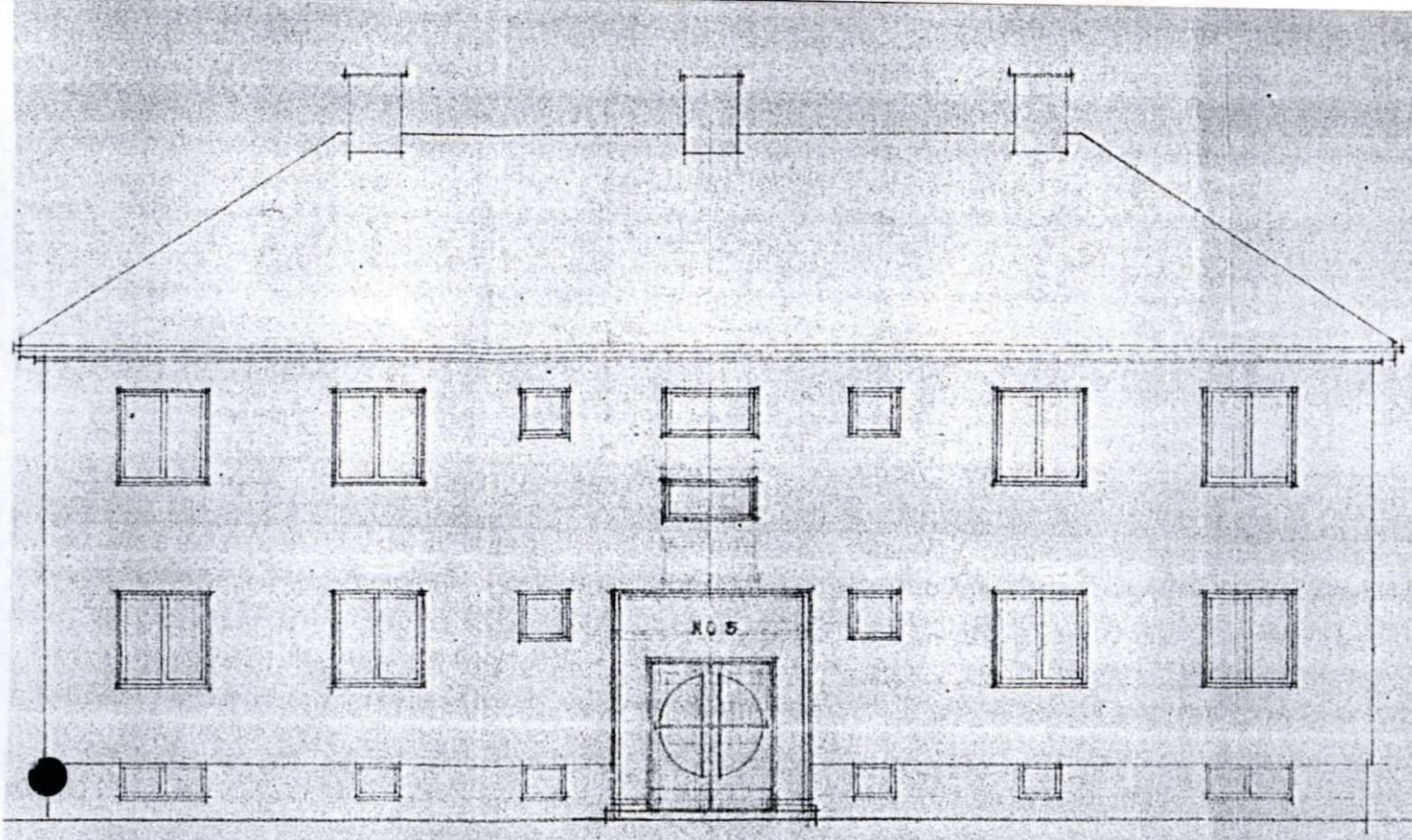
OEG-TEGNEKONTOR
Solheimsveien 19 7228 Kvål
Tel. 72852442 901 08 677 Fax. 72872250 Mail. ole-gund@online.no
F.nr. 98 381 Sentr. godkj. nr. 1988001998 Konto 4230068053

Tiltakshaver. SINDRE FOTTLAND
Tiltak. Ominnrdening kjeller
Byggeadr. Øvre Bergsvingen 3 7051 Tr.heim
Målestokk 1 : 100 | Dato 28.04.2004 | Vedlegg nr. E 1



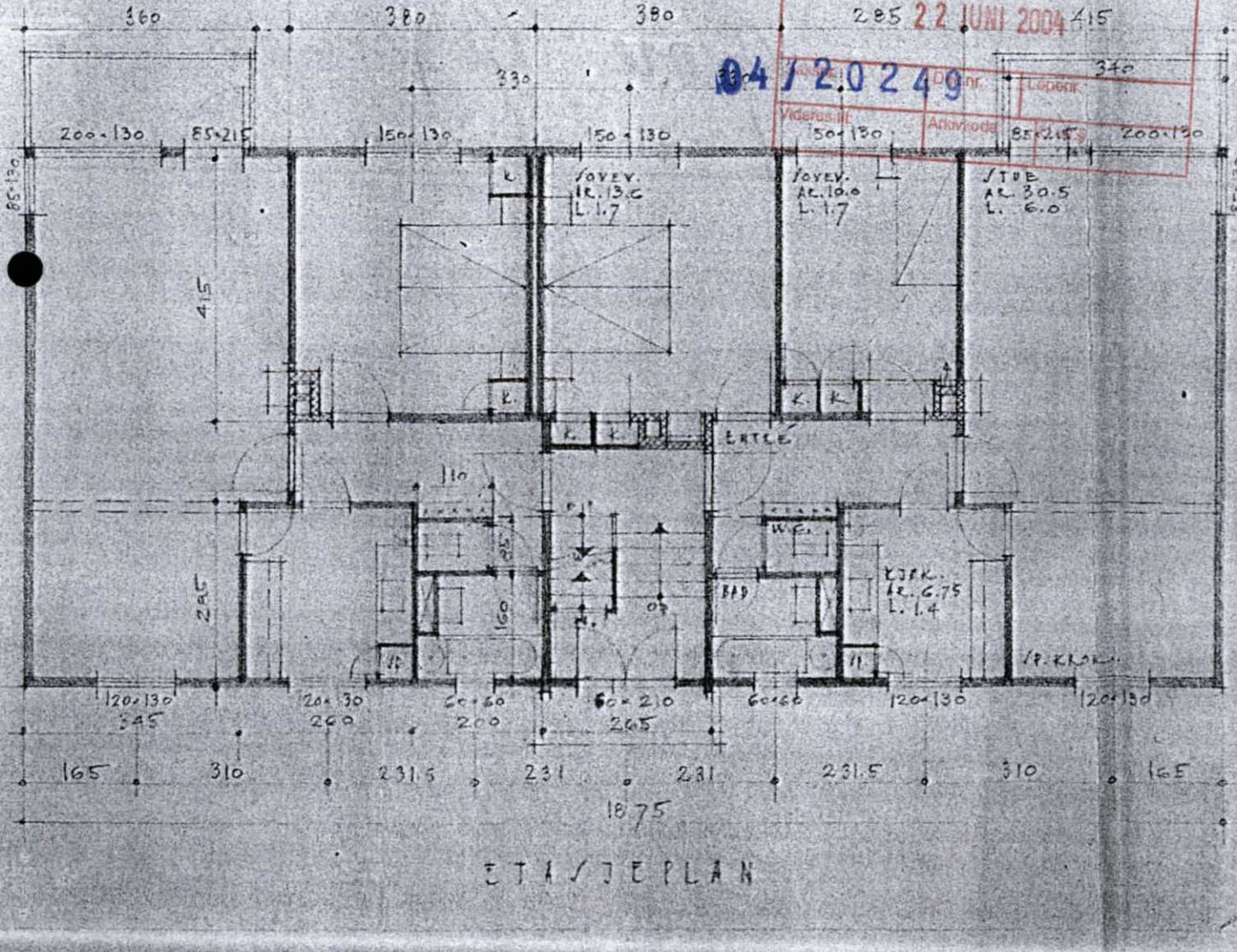
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Kopi til
22 JUNI 2004
04/20249
Dok.nr.:
Løpenr.:
Videres til:
Arkivkode:
U.off.§



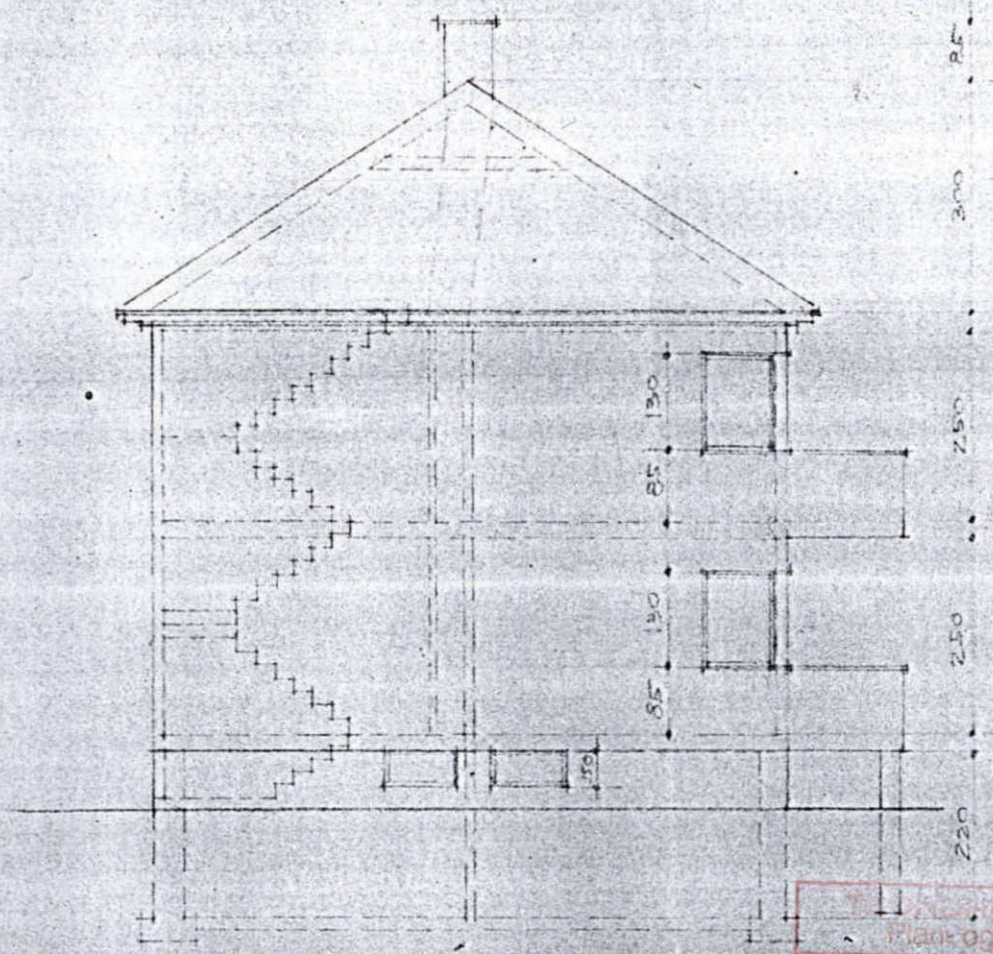


FASADE MOT ØST

22 JUNI 2004
04/20249

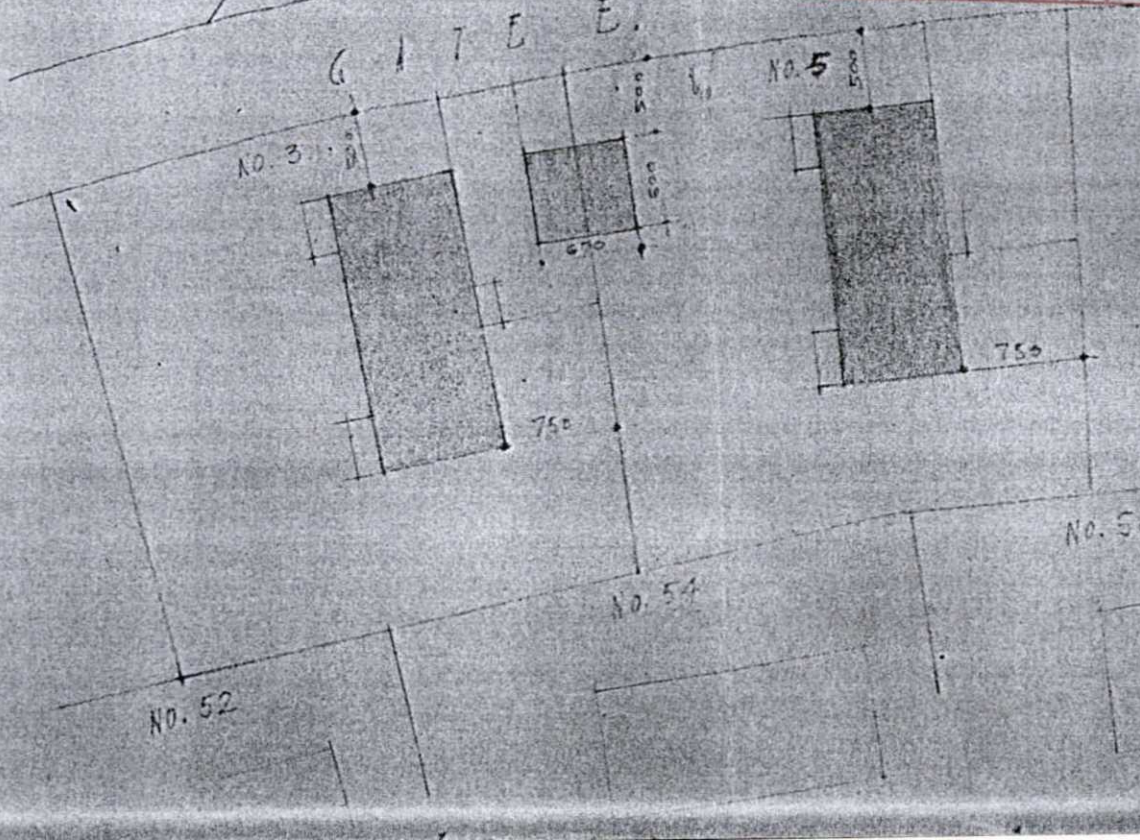


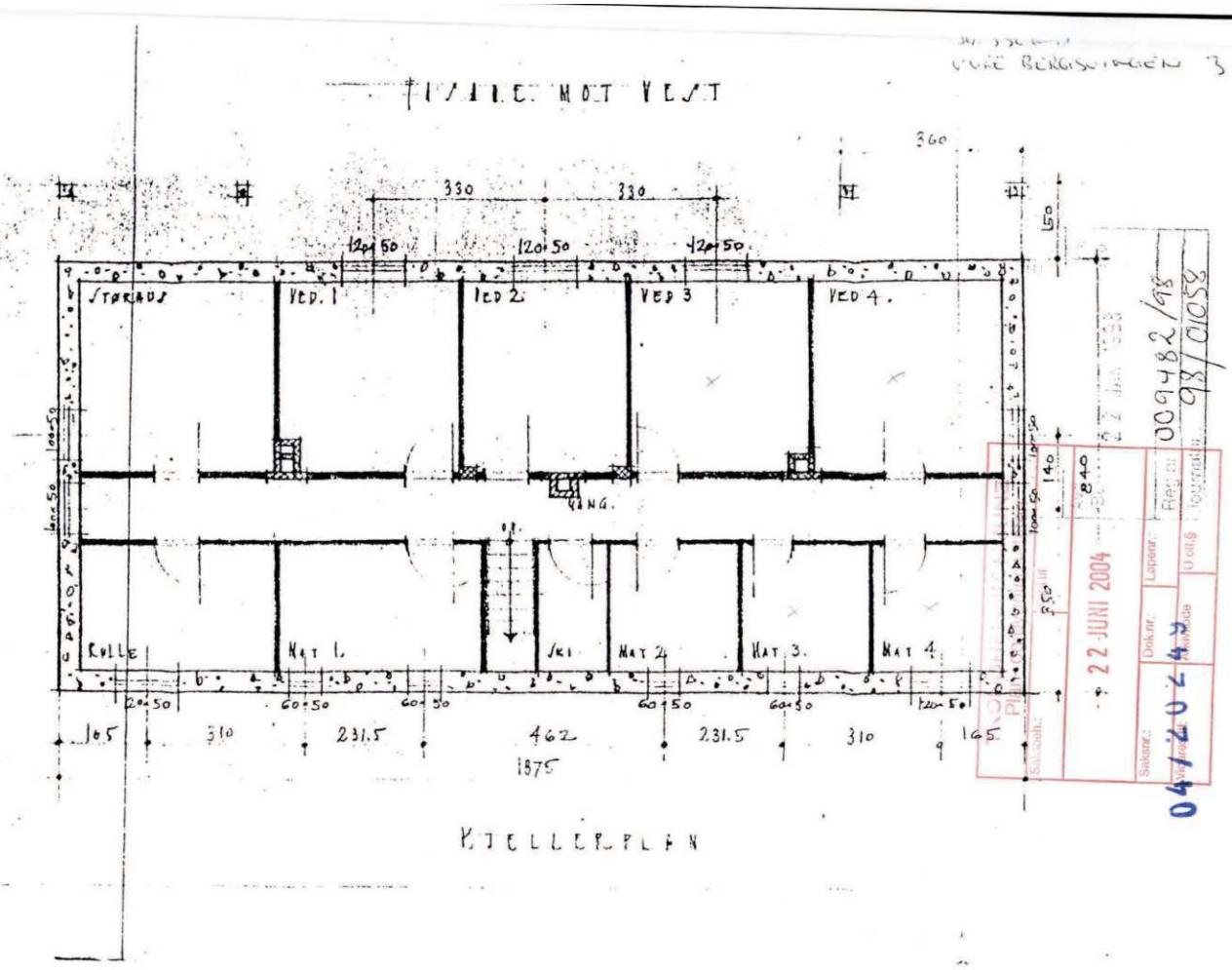
ETASJEPLAN



TAVIDE MOT NORD

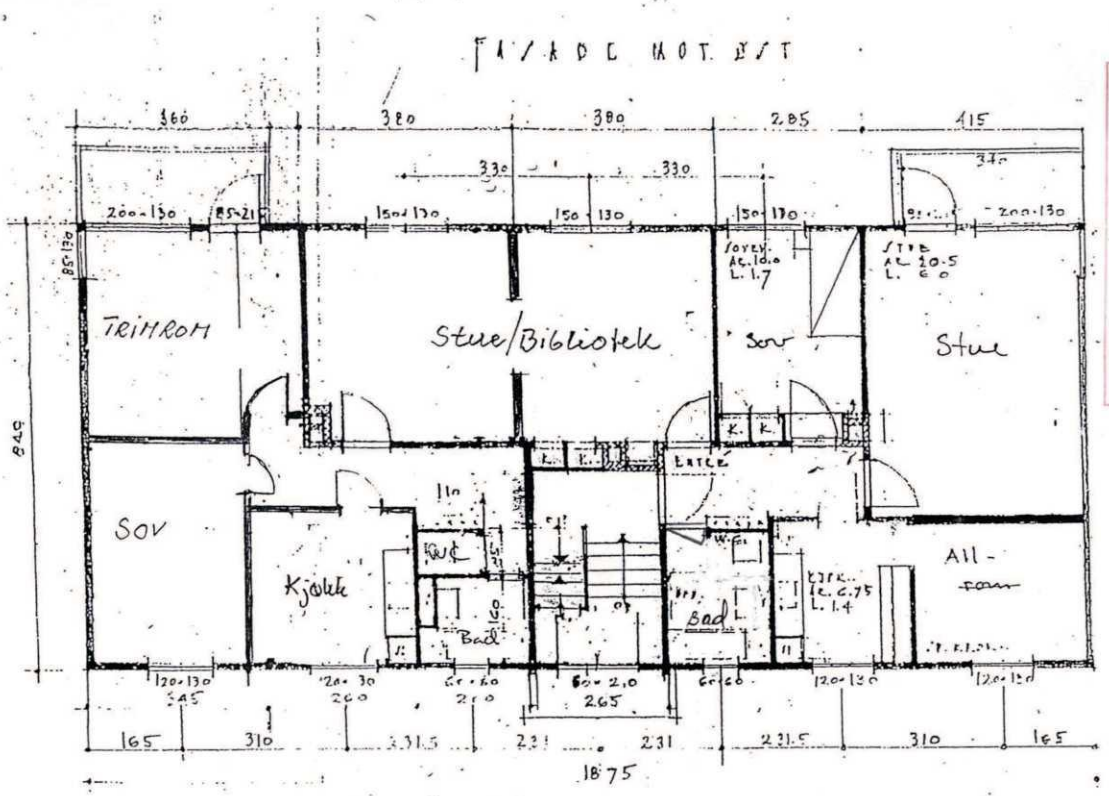
Plan- og bygningsetaten
22 JUNI 2004
04/20249





KJELLERPLAN

22 JUNI 2004
Saksnr.: 04/12047
Dok.nr.:
Løpenr.:
Fiber nr.: 009482/98
98/01058



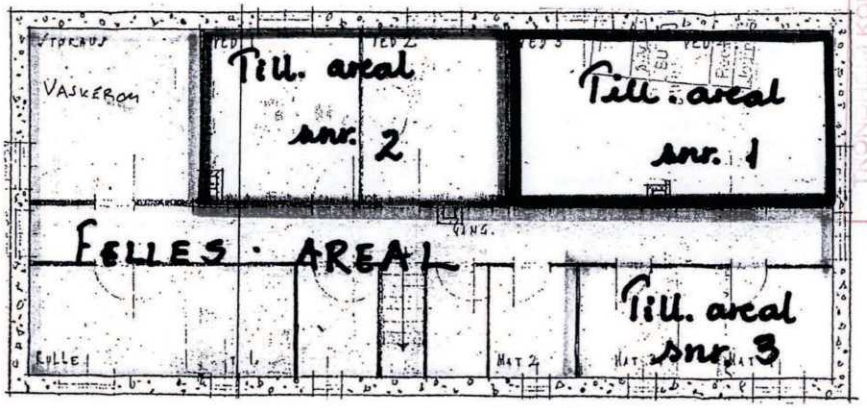
Ny 1. ETG Cer. ETTERPLAN

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh: DMB
22 JUNI 2004
Saksnr: 04/26245
Dokumr: 003
Arkivkode: U4
Løpenr: 05628/04
U.off.§

EKSISTERENDE PLANER

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 59 Bnr. 131
Seksjon nr.: 1 - 2 - 3
Felles

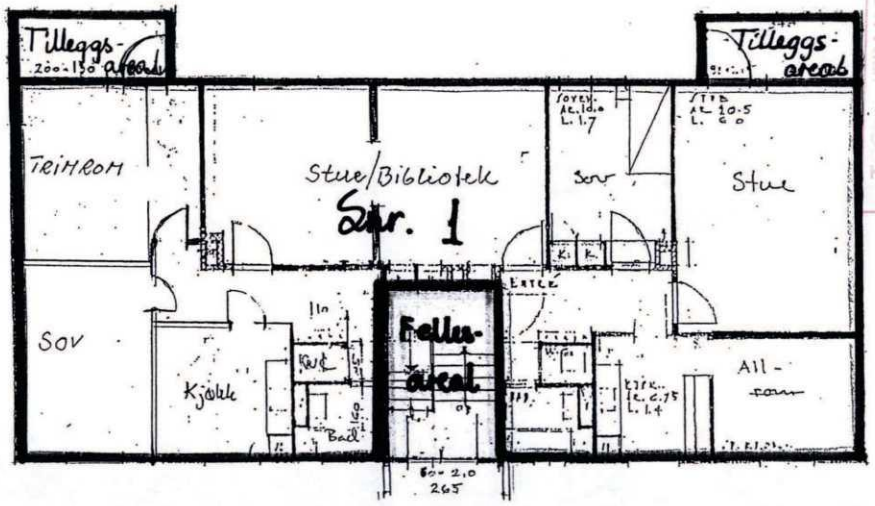
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
22 JUNI 2004
04/202249



PLAN KJELLER

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 59 Bnr. 131
Seksjon nr.: 1
Felles

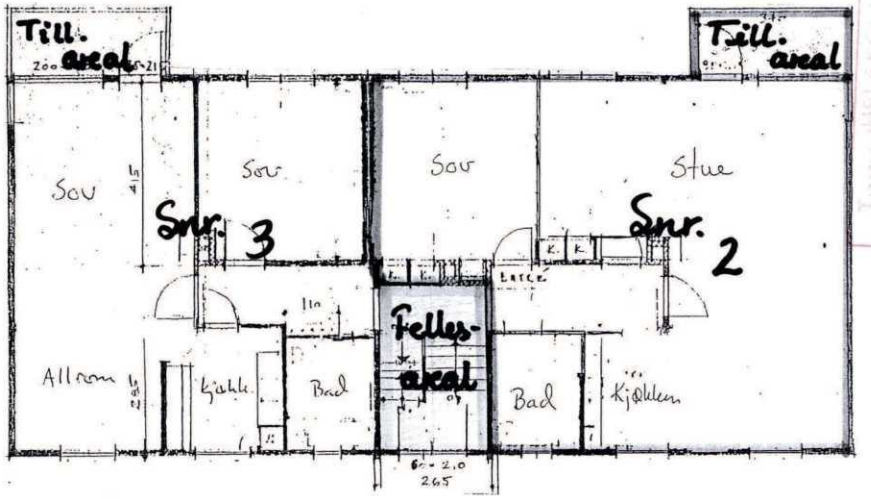
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
22 JUNI 2004
04/20249



PLAN 1. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 59 Bnr. 131
Seksjon nr.: 2 · 3
Felles

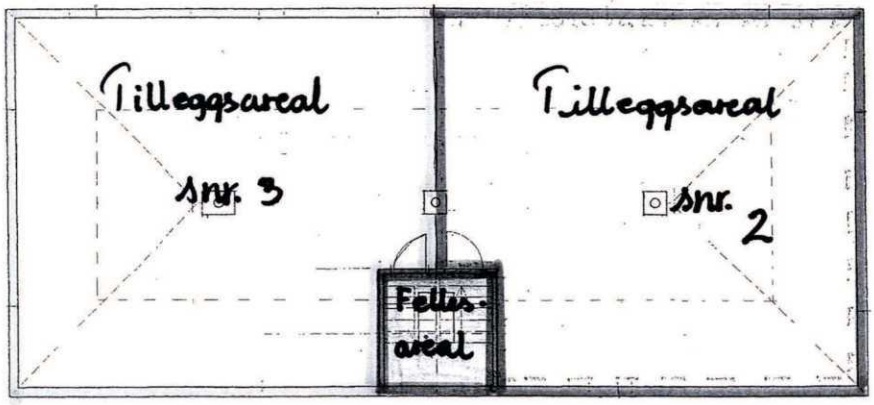
Plan- og bygningsetaten
22 JUNI 2004
04/20249



PLAN 2. ET.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 59 Bnr. 131
Seksjon nr.: 2 - 3
Felles

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
22 JUNI 2004
Dok.nr.: Løpenr.:
Arkivkode: Ut.dg
04/2027



PLAN LOFT

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/20249	23.06.2004

MELDING OM IGANGSETTING

Vår ref.: 04/20249
oppgis ved alle henvendelser

Byggested: **Øvre Bergsvingen 3** Gnr.: **59** Bnr.: **131**
Arbeidets art: **Tomannsbolig, horisontaldelt**
Ansvarlig søker: **Sindre Fotland**
Tiltakshaver: **Sindre Fotland**

I henhold til delingsloven og forskrift til delingsloven av 19.10.1979 er Trondheim kommune bl.a. pålagt å melde fra til GAB-systemet (for nasjonal statistikk) ved igangsetting av alle tiltak som er godkjent eller meldt til plan- og bygningsenheten.

På bakgrunn av dette må plan- og bygningsenheten be om at De sender oss melding om byggestart.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver i medhold av loven har plikt til å gi denne informasjonen og kan pålegges dette av kommunen.

Jeg/vi gir herved melding om at byggearbeidet oppstartes den

3/1-05

Trondheim den 4/1-05

Underskrift Sindre Fotland

Meldingen sendes:
Trondheim kommune
Plan- og bygningsenheten
7004 Trondheim

På forhånd takk!

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh. BFJ | Kopi til:
05 JAN. 2005
Saksnr.: 04/20249 | Dok nr 006 | Løpenr 001237/04
L4

088281/04

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

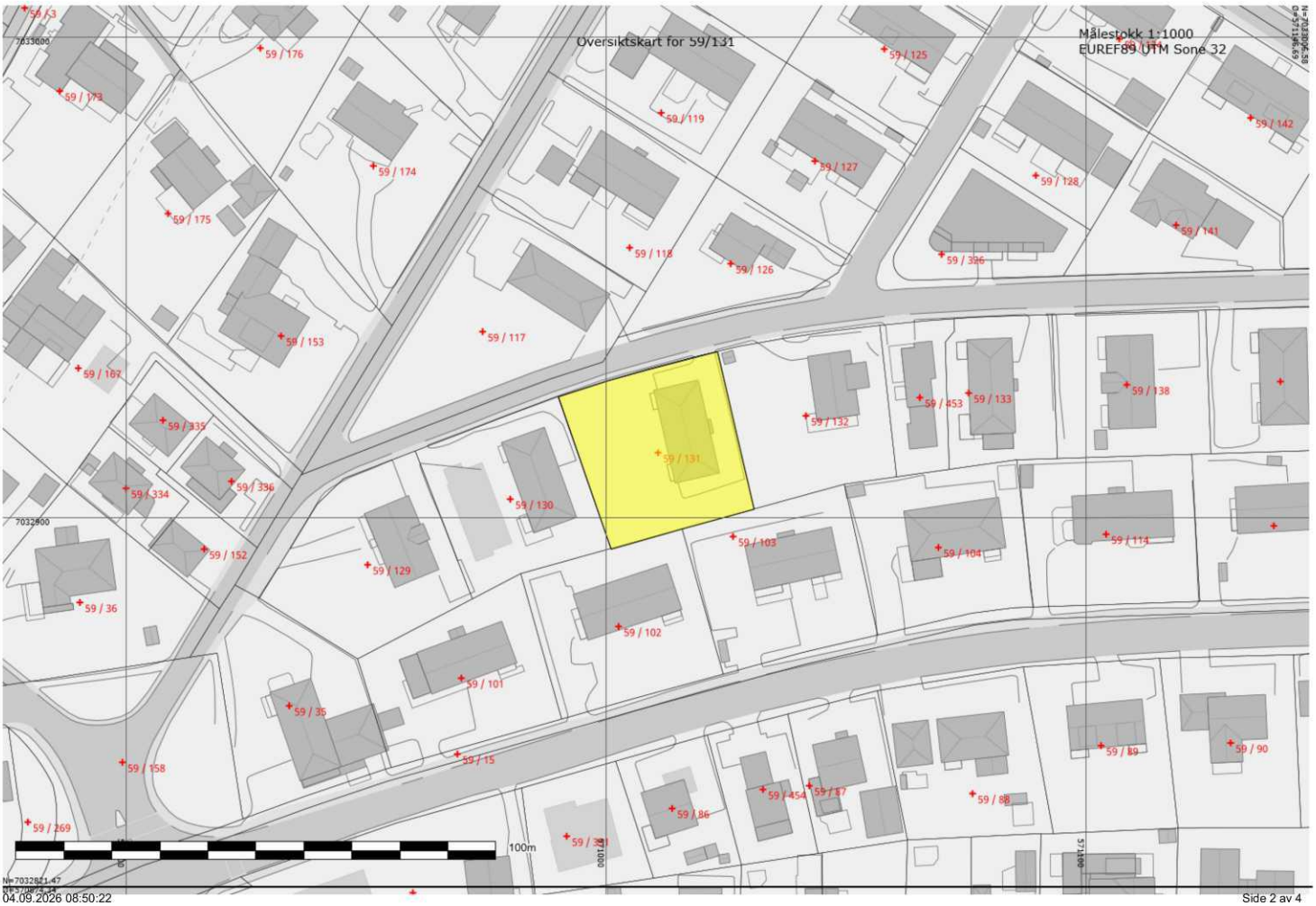
Trondheim

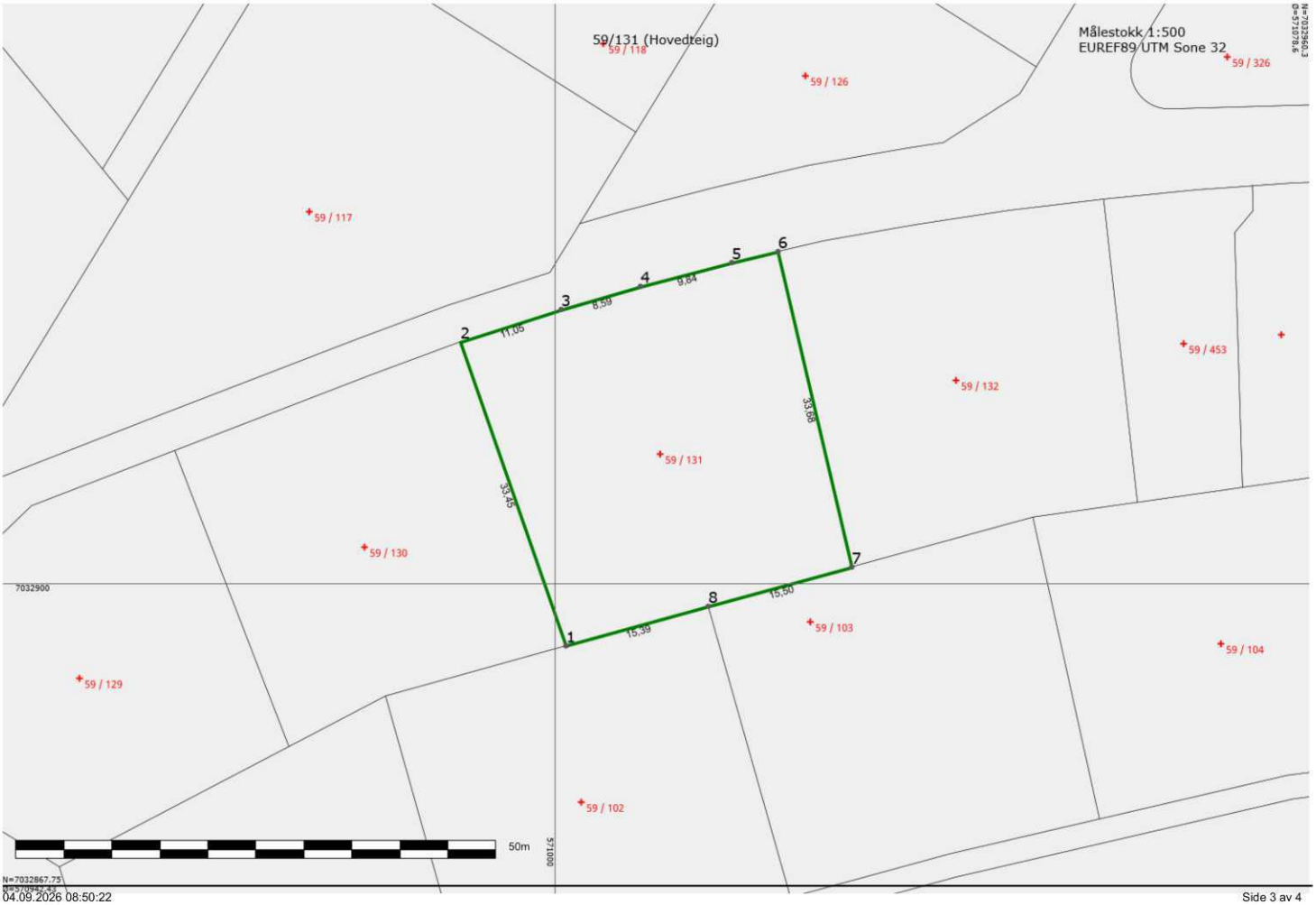
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**59**	**131**	**0**	**1**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 59/131
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
59 / 131
59 / 132
59 / 130
59 / 129
59 / 117
59 / 118
59 / 119
59 / 126
59 / 127
59 / 125
59 / 453
59 / 133
59 / 138
59 / 142
59 / 128
59 / 141
59 / 326
59 / 103
59 / 104
59 / 114
59 / 102
59 / 101
59 / 35
59 / 15
59 / 158
59 / 269
59 / 36
59 / 152
59 / 334
59 / 335
59 / 336
59 / 167
59 / 153
59 / 175
59 / 174
59 / 176
59 / 177
59 / 3
59 / 454
59 / 87
59 / 86
59 / 88
59 / 89
59 / 90
100m
7033600
7032800
571400


59/131 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89/UTM Sone 32
59 / 118
59 / 126
59 / 326
59 / 117
59 / 453
59 / 132
59 / 131
59 / 130
59 / 103
59 / 104
59 / 129
59 / 102
1
2
3
4
5
6
7
8
11,05
8,59
9,84
33,65
33,45
15,50
15,39
7032900
50m

Areal og koordinater

Areal: 1103,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032913,45 Øst: 571010,95

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032893,53	571001,13	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,45	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032925,12	570990,12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,05	Ikke hjelpelinje		11	
3	7032928,50	571000,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			8,59	Ikke hjelpelinje		11	
4	7032930,90	571008,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,84	Ikke hjelpelinje		11	
5	7032933,38	571018,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,95	Ikke hjelpelinje		11	
6	7032934,52	571023,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,68	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032901,73	571030,91	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,50	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032897,64	571015,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,39	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Øvre Bergsvingen 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Midtlinje bane i tunnel
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Søknad om deling etter 2014 (linje)
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Midtlinje bane i tunnel
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R78

R78

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 18.01.32.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ØVRE BERG, DELINGSPLAN

Skrivelse fra Arbeidsdepartementet av 18. januar 1932.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 stadfestes den av Strinda herredsstyre i møte den 10. september 1931 vedtatte reguleringsplan for Øvre Berg i Strinda herred, Sør-Trøndelag fylke.

Enn videre approberes i henhold til samme lovs § 3 som gjeldende inntil videre den av herredsstyret i møte den 29. desember 1931 vedtatte vedtekt i tilknytning til nevnte plan.

Vedtekten lyder således:

> "Utparselleringen må foregå etter den på planen angitte tomteinndeling. Husene legges i et sådant forhold til de regulerte veier og nabogrense som bebyggelsesplanen viser. Herfra kan dog bygningsrådet tilstede undtagelser."

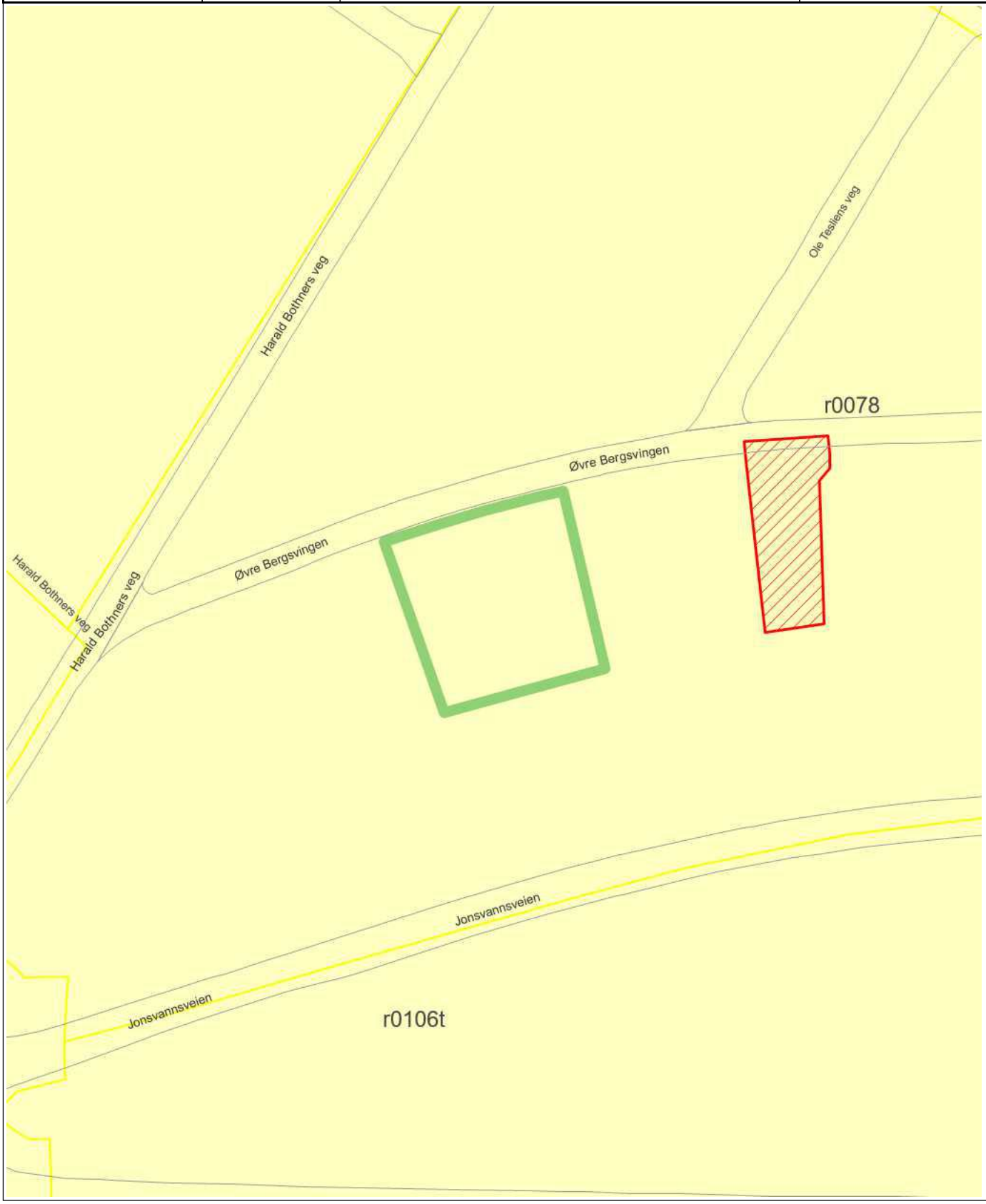
000

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Øvre Bergsvingen 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

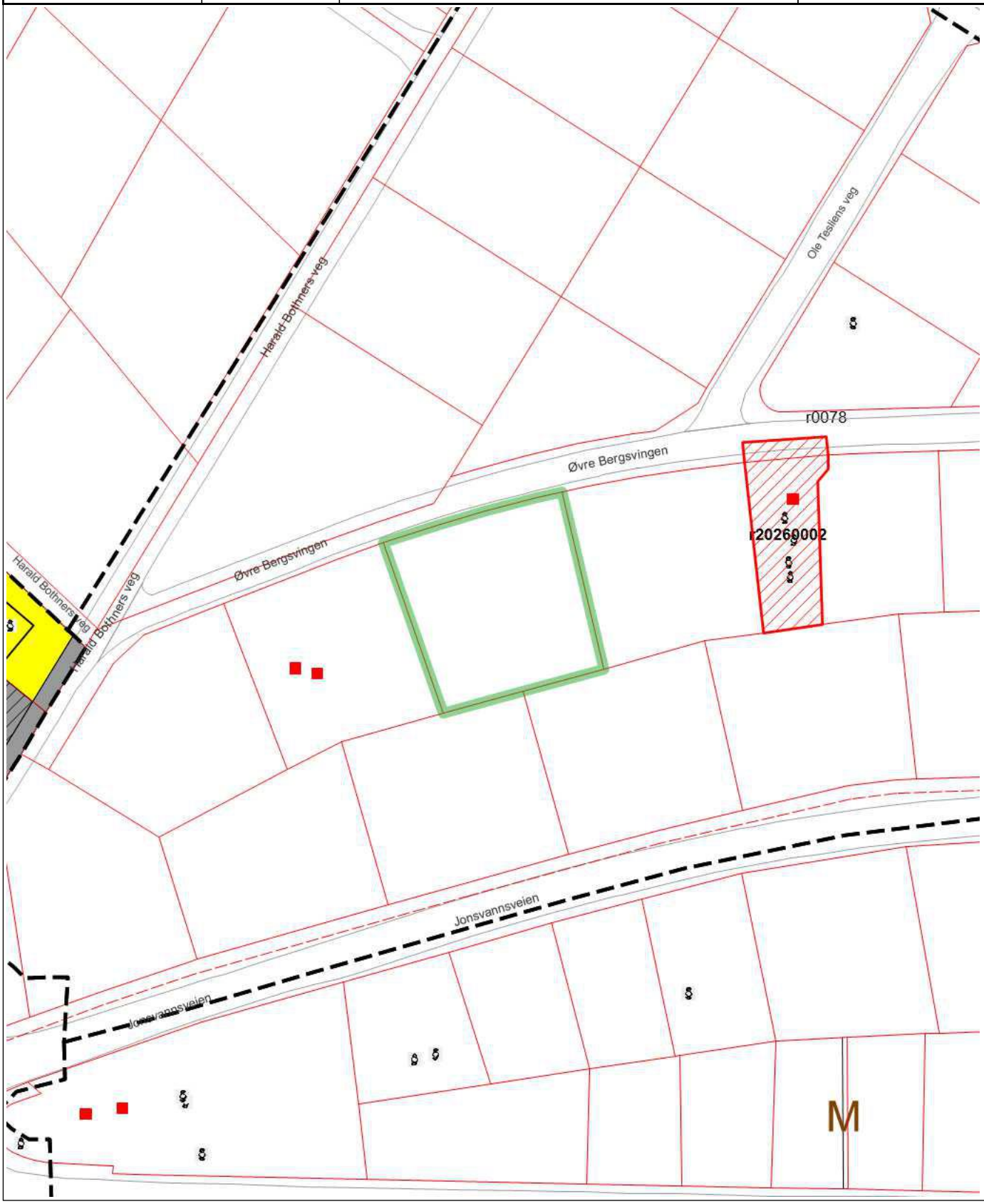
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Øvre Bergsvingen 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon

Plan mindre endring


RpFormålGrense


RpGrense


Regulert tomtegrense


Bebyggelse som inngår i planen


Bolig


Kjøreveg


Felles avkjørsel


Kjøreveg

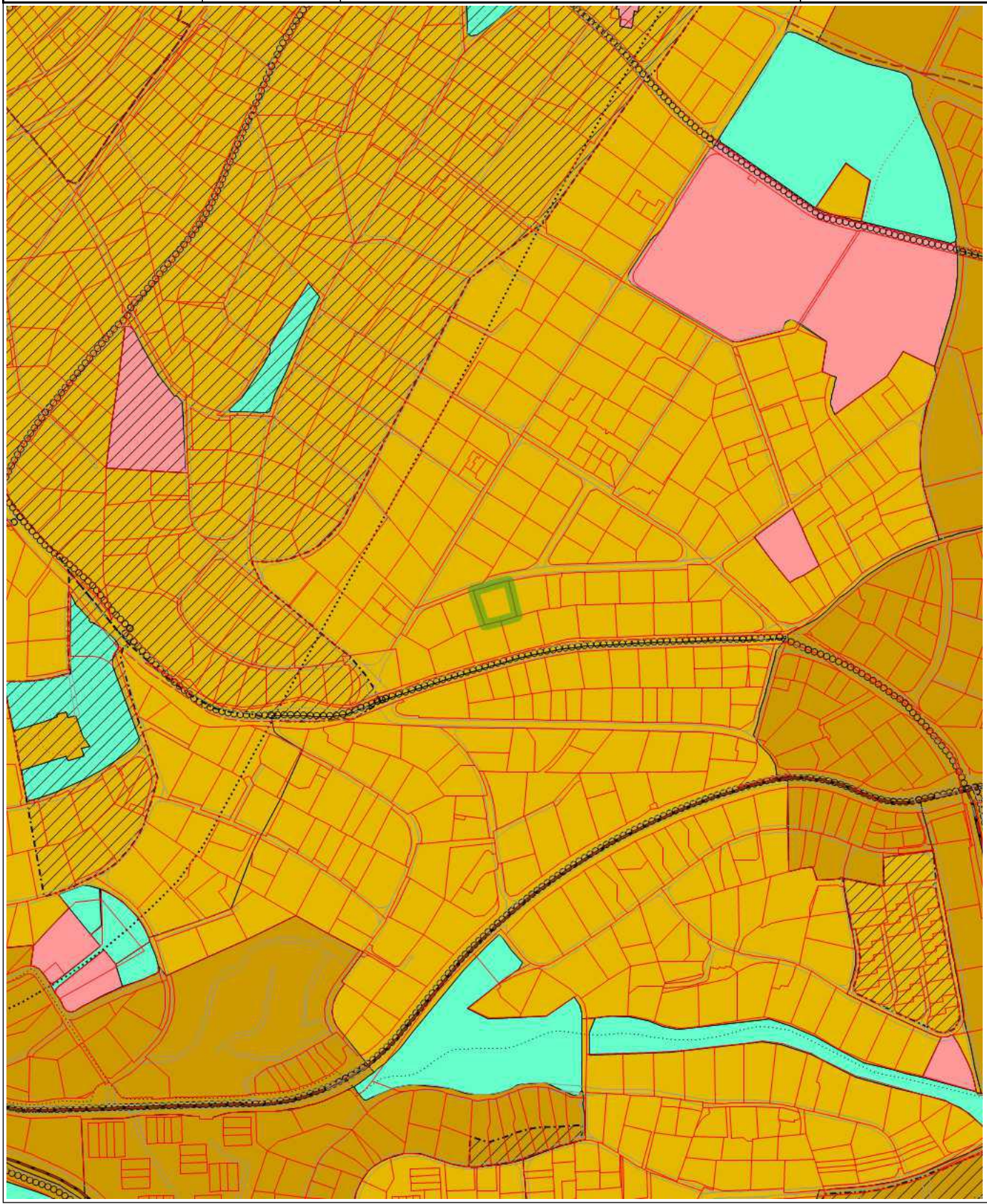

Fortau

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

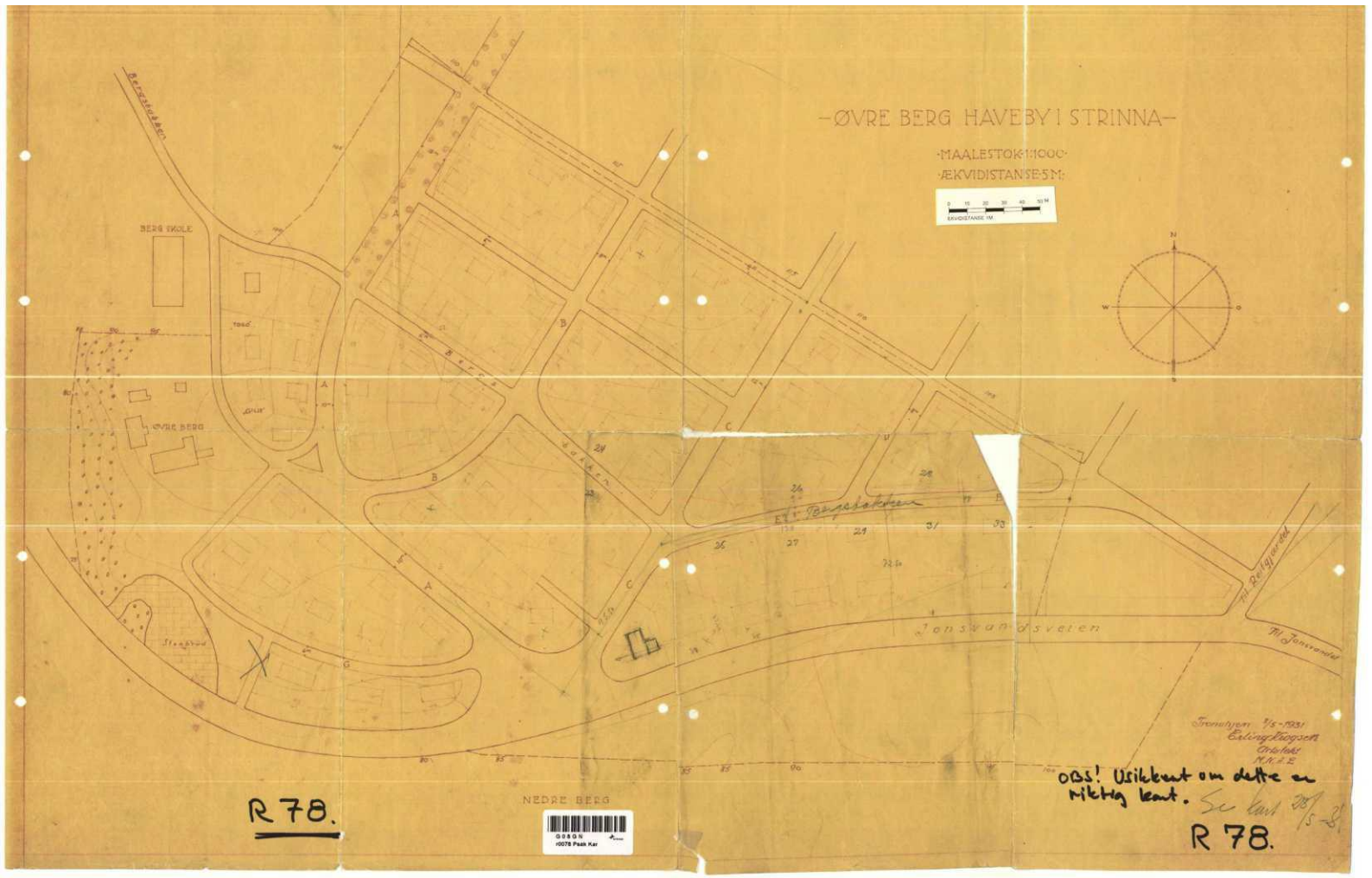
Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Øvre Bergsvingen 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - tunell
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur



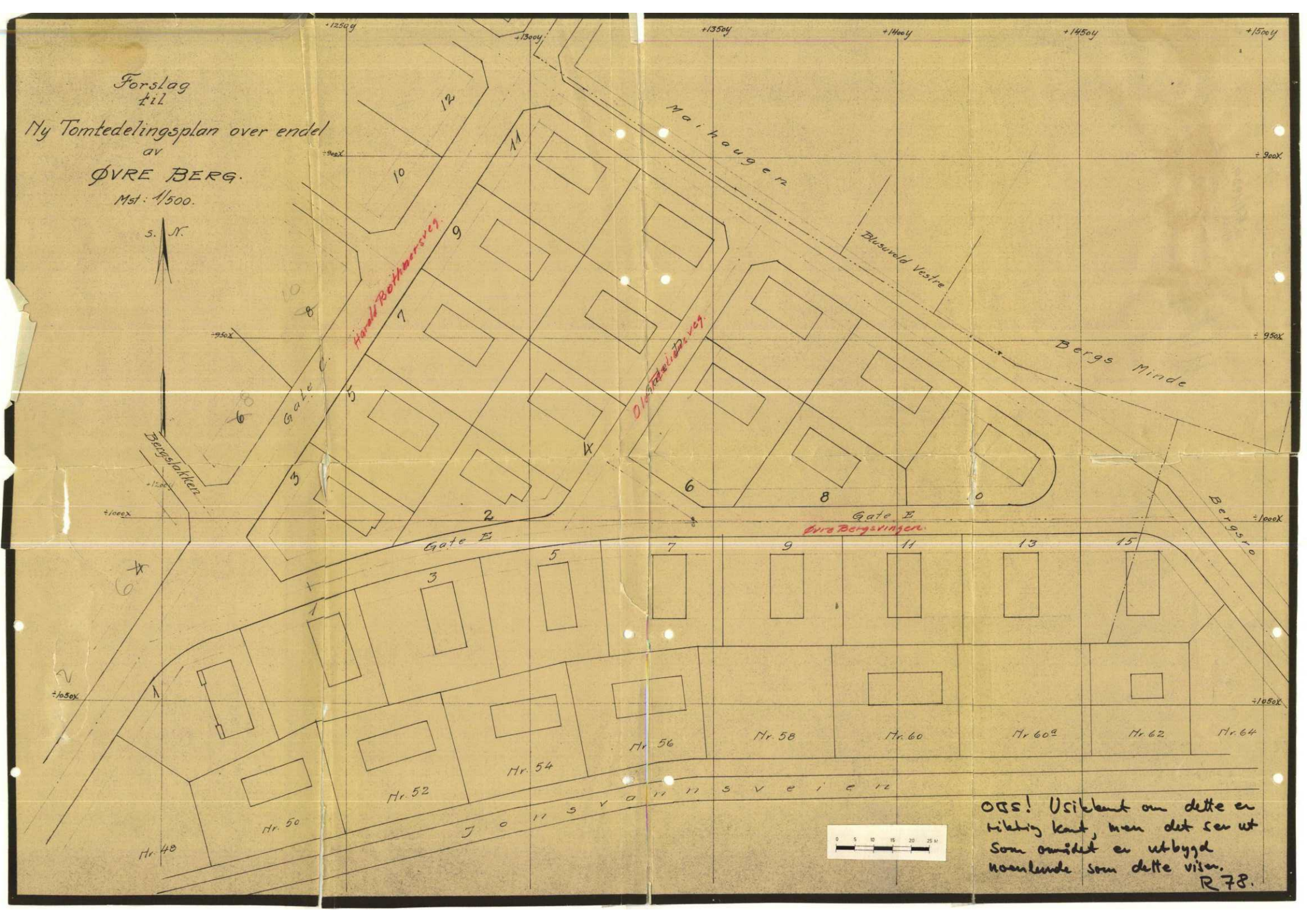
R 78.

Trondhjem 2/5-1931
Erling Riegsen
Arkitekt
M.N.A.F.

OBS! Usikkert om dette er riktig kart. Se kart 28/5-31

R 78.

0886N
r0078 Peak Kar


Forslag
til
Ny Tomtedelingsplan over endel
av
ØVRE BERG.
Mst: 1/500.
S. N.
Maihaugen
Blusuvold Vestre
Bergs Minde
Harald Bothners veg.
Gate C.
Bergsslatten
Gate E
Øvre Bergsvingen.
Bergsro
Nr. 40
Nr. 50
Nr. 52
Nr. 54
Nr. 56
Nr. 58
Nr. 60
Nr. 60a
Nr. 62
Nr. 64
Jonsvollsveien
OBS! Usikkert om dette er tilstrekkelig kant, men det ser ut som området er utbygd noenlunde som dette viser.
R 78.

Kulturminnekartet

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 131	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Øvre Bergsvingen 3 7052 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

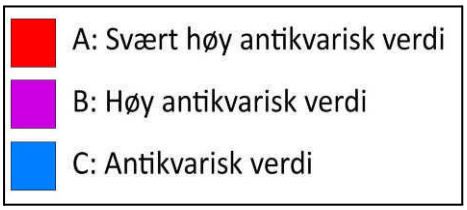
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

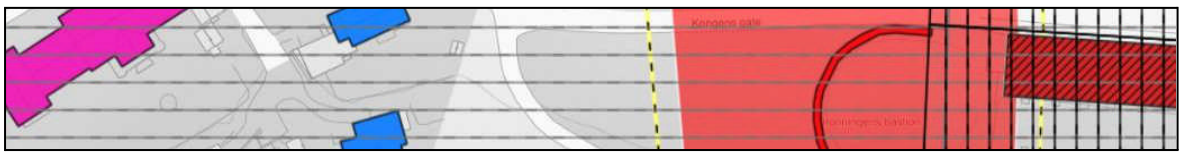
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

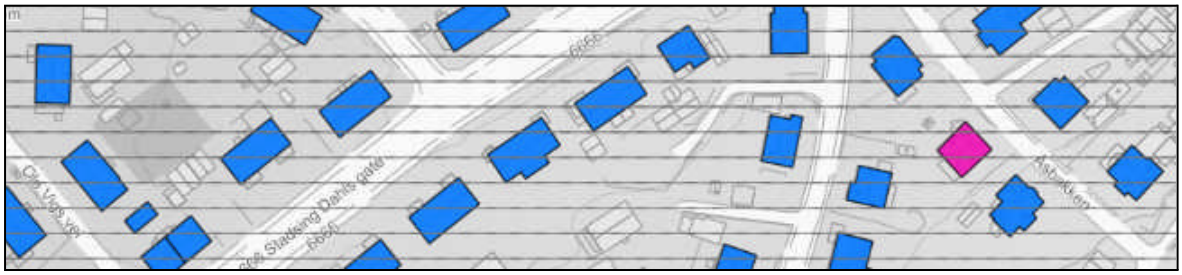
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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:
Øvre Bergsvingen 3, 7052 Trondheim
Gnr. 59, Bnr. 131, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251221

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.

3. 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.

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.
