

aktiv.

Fredrikke Qvams veg 27A, 7046 TRONDHEIM

**Strøken og nyoppusset 3-roms
vendt mot grøntareal | Bad/
kjøkken TG0 | Solrik veranda |
Skjernet og sentralt | Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 80 442,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 280 238,-
Felleskostn.: Kr 5 724,- pr.mnd.
Årlig festeavgift: Kr 174 282,-
Selger: Frida Norstrøm
Peder Molund

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 66/78 kvm
Tomtstr.: 30239.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 38
Andelsnr.: 34
Oppdragsnr.: 1710260148

Velkommen til Fredrikke Qvams veg 27 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Fredrikke Qvams veg 27 A - En nyoppusset leilighet med flott intern beliggenhet.

Verdt å merke seg:

God offentlig kommunikasjon like ved.

God beliggenhet i feltet med utsyn til grøntareal.

Både bad og kjøkken har fått TG 0, ifølge takstmann.

Delvis åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater.

Sirkus Shopping og Ikea ligger kun 5 min kjøretur unna.

Valentinlyst Senter og flere dagligvarebutikker ligger et steinkast fra boligen.

Vestvendt veranda på 10 kvm, med gode solforhold fra ca. kl. 12-21, sommerstid.

Borettslaget har 74 garasjer fra 2019, og rikelig med parkeringsplasser utendørs.

Hele leiligheten er totaloppusset i 2026 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Tilstandsrapport	44
Vedtekter	62
Husordensregler	69
Budsjett	79
Byggetegninger/Vedtak	89
Kommuneplanens arealdel	111
Reguleringsplaner	113
Reguleringsbestemmelser	117
Festekontrakt	118
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 78 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 12 kvm - Tre boder.

2. etasje

BRA-i: 66 kvm - Entrè, to soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm - Veranda.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

30239.4 kvm

Årlig festeavgift

Kr 174 282

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 01.01.1958.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2029.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ifølge årsmelding 2023 er det avklart at årlig festeleie i perioden 2023-2033 skal reguleres iht konsumprisindeks. TOBB har utredet mulighet for kjøp av festetomten og fortetting av område utenfor blokk 20. Styret arbeider videre med utredning av kjøp av tomt for ytterligere fortetting av borettslaget og sjekker muligheter for økonomisk bidrag i forbindelse med finansiering av vedlikehold iht forslag Pluss Plan, se vedlagt årsmelding 2023 for ytterligere informasjon.

Grunneier kan kreve tomten innløst 01.01.2057.

Festekontrakt datert

10.02.1959.

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt og solrikt til i en av Trondheims "grønne lunger". Plasseringen i borettslaget er blant de aller beste i området hva angår solforhold, samt at den vender ut mot grøntområder.

Valentinlyst Senter med legesenter, tannlege, butikker, Coop Mega, Kiwi, apotek og vinmonopol ligger kun 5 minutters gange fra boligen. Nærbutikk Rema 1000 finner man ca. 700 meter unna, denne er også søndagsåpen. Her finner man også Plantasjen, apotek og en italiensk restaurant.

Med kun 15 min gange finner man Strindheim, hvor det både er Sirkus shopping som byr på over 100 forskjellige butikker, og hovedåre for buss. Man har også City Lade som ligger i ca. 25 minutters gange fra leiligheten.

Solsiden med sitt mangfold av tilbud ligger 30 minutters gange fra leiligheten. Til sentrum av Trondheim tar det kun 15 min på sykkel og ca. 40 min gange.

Nærmeste busstopp er Tyholtveien (nr. 22) og Bromstadvegen (nr.13), som har hyppige bussavganger. Videre er det kort vei til flere av byens studiesteder, slik som NTNU Gløshaugen og Dronning Maud.

Det er også finner flere barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Treningsstudio ligger innen gangavstand fra leiligheten med 3T Leangen, Fresh Fitness Valentinlyst og EasyFit treningssenter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes informerer om følgende byggemåte: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokken er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026.

- Firmanavn: DS Rør & varme AS.

- Beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i perioden januar-mars 2026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

- Svar: Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

- Svar: Membran, tettesjikt og sluk nytt i 2026.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Svar: Ja.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

- Svar: Ja.

- Beskrivelse: Vindu helt til høyre i stue er mulig å lukke og åpne, men det ene håndtaket lukkes ikke helt ned. Funksjonen er ikke påvirket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026
- Firmanavn: DS Rør & varme AS
- Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system til kjøkken. Nytt rørsystem på bad.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Tidligere vært ufagmessig utført/ikke ihht. lovverket NEK 400 i stue. Feil er utbedret av elektriker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026
- Firmanavn: Skansen elektro
- Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av alt elektrisk i boligen. Iht dagens standard.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026
- Firmanavn: Skansen elektro
- Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse og oppgradering av hele det elektriske anlegget i boligen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- Svar: Ja
- Beskrivelse: Borettslaget har planer om å fornye fasaden på bygget. Felleskostnadene ble derfor økt januar 2026.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026
- Firmanavn: DS Rør & varme AS
- Beskrivelse av arbeidet: Nytt rørsystem på kjøkken. Kobling av vask. Kobling av

oppvaskmaskin.

2. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Skansen elektro

- Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og stikk på kjøkken. Nye spotter på kjøkken.

3. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Handyman Kjerkol AS

- Beskrivelse av arbeidet: Listverk og utføring rundt dører og vinduer.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenmontering. (Elektrisk og rør er utført av faglært).

Sparkling i gang, stue og kjøkken. Nytt gulv og gulvlist.

Innhold

Vedlikeholdshistorikk for leiligheten og borettslaget

Boligen er blitt totaloppusset i 2026.

- Nytt Epoc kjøkken, Edge, farge Dark Oak (Japandi-kolleksjonen). Påkostet integrerte hvitevarer fra BOSCH som stekeovn og kombi frys- og kjøleskap. Platetopp og oppvaskmaskin fra Electrolux. Kjøkken ventilator fra Franke. Det er satt inn dimbart lys under overskap.

- Nyoppusset bad som har Grenoble Ivory 60x60 flis på gulv og vegger, sorte detaljer på dusjdører med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, baderomsservant i mørk eik, belysning i speil, fuktstyrt vifte, og varmekabler i gulv.

- Ny 1-stavs BerryAlloc laminatgulv i alle rom (minus bad), i fargen Bloom Sand Natural.

- Gjennomgående bruk av spottskinne og downlights i hele leiligheten.

- Aquastop på oppvaskmaskin.

- Alle overflater er pusset opp.

- Nytt elektrisk anlegg med nytt sikringsskap, hvor det i boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken.

- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.

I regi borettslaget:

1984: Utskifting av vinduer og verandadører.

1985-1990: Tak, fasader, etterisolering ble utført i denne perioden.

1991: Overbygg av inngangsparti med søppelrom.

1993: Utvidelse av balkonger.

1997: Nye brannsikre ytterdører ble installert.

2008: Låssystemet ble byttet

2019: Bygget 74 nye garasjer.

Planløsning for leiligheten:

Velkommen til Fredrikke Qvams veg 27 A. En rålekker leilighet som er totaloppusset i 2026/2026. Alt er nytt og ubrukt.

ENTRÉ/GANG:

Man kommer inn i en entré/gang på 4,6 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med helt nytt laminatgulv, samt behagelige downlights i tak.

STUE:

Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 24,5 kvm totalt. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindu. 3-lags vindusglass som isolerer godt både for kulde og støy. Spisebordet finner sin naturlige plass mellom stuen og kjøkkenet, hvor man får plass til 4-8 personer. På stuen er det også pipe med mulighet med å montere vedfyring.

VERANDA:

Med utgang fra stuen, har man en stor veranda på 10 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Verandaen ligger sørvestvendt, slik at man har flotte solforhold sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne. Leiligheten har en av de beste beliggenhetene i feltet. Man har fritt utsyn til grøntareal og minimalt med innsyn.

KJØKKEN:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2026 og består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap og ventilator. Komfyrvakt er installert på platetoppen, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 0 i følge takstmann.

BAD/VASKEROM:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 5,6 kvm. Totaloppusset i 2026, og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Det inneholder dusjvegger av glass, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tilstandsgrad 0 i følge takstmann.

2 SOVEROM:

Boligen inneholder 2 soverom, som har ca. samme størrelse. Begge rommene får plass til seng, garderobeskap og kontorløsning. Det største soverommet i leiligheten er

på 11 kvm, mens det andre soverommet er på 8,8 kvm. Felles for begge soverommene, er at de vender ut mot et rolig område som er felles for borettslaget.

Øvrig:

- Borettslaget har 74 nye garasjer og ellers rikelig med parkeringsplasser utendørs.
- God lagringsplass i 3 boder, alle i kjelleren.
- Felles vaskerom i kjeller, om man vil benytte seg av det. Det er for øvrig opplegg for vaskemaskin i selve leiligheten.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

TG 2 - VINDUER/DØRER

KOMMENTAR: Vinduer i tre med 3-lags isolerglass. Verandør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innvendige dører er lakkerte.

OPPSUMMERING: Vinduer er datert 1984. Verandadør er datert 1984. Innerdører er skiftet ut i nyere tid.

ANBEFALTE TILTAK: 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. Utskifting av vinduer anbefales på sikt. Dette er en bygningsdel som tilhører borettslaget. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det registreres at verandadør kniper litt i terskel.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheg, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Bromstad Borettslaget leier ut 74 frittstående garasjer i rekke, beliggende på 3 felt. Ledige garasjer tildeles av TOBB. Søknad sendes TOBB som tildeler etter sammenhengende botid i borettslaget. Det betales innskudd for garasjer i Bromstad Borettslag. Ved tildeling av garasje betales også omkostninger til TOBB.

Pris for garasje er kr 300,- pr.mnd, dersom man får tildelt dette.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP2046294

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med

tinglysning av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 190 000

Omkostninger kjøper

4 190 000 (Prisantydning)

80 442 (Andel av fellesgjeld)

4 270 442 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 280 238 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 289 138 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 291 938 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 800 000 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 200 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Kommunale tjenester og renovasjon
- Felles bygningsforsikring
- Renholdstjenester
- Løpende vedlikehold
- Elektroniske fellesavtaler
- Festeavgift

FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER

- Felleskostnad avdrag: Kr. 157,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 4 405,-
- Felleskostnader renter: Kr. 363,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 658,-
- Vasking fellesareal: Kr. 141,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 724

Andel Fellesgjeld

Kr 80 442

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bromstad Borettslag

Organisasjonsnummer

948659158

Andelsnummer

34

Om borettslaget

Bromstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 90517285276 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 02.12.2025: 10 913 346

Andel av saldo: 80 442

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2048)

Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.

2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
 3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.
- Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Ta kontakt med megler for informasjon om antall medlemmer som har meldt forkjøpsrett innen fristen.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 406 351,-
- Egenkapital: Kr. 28 727 395,-
- Disponible midler: Kr. 4 991 883,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 1 139 272,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

Dyrehold

Borettslaget tillater dyrehold, forutsatt at dyrets eier aksepterer og etterlever borettslaget til enhver tids ordensregler. Dyr må holdes under tilsyn og skal ikke slippes ut alene. Dyret må ikke være til ulempe eller

sjenanse for øvrige beboere og skal ikke etterlate ekskrementer på borettslagets eiendom. Dyr kan kreves fjernet om regelverket ikke overholdes.
Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 38 i Trondheim kommune. Andelsnr. 34 i Bromstad Borettslag med orgnr. 948659158

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/13/38:

HEFTELSE I FESTERETT

10.02.1959 - Dokumentnr: 301050 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,634

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

10.02.1959 - Dokumentnr: 301050 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,634

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HEFTELSE

28.10.1970 - Dokumentnr: 14752 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

02.01.1996 - Dokumentnr: 70 - Erklæring/avtale

Makeskifteavtale mellom eierne av eiendommene med div.bestemmelser.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1999 - Dokumentnr: 6657 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

31.07.2007 - Dokumentnr: 611726 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:1- 28
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt ferdigattest for garasjeanlegg den 02.12.2020

Det foreligger godkjent søknad om ombygging av verandaer den 23.11.1993 samt godkjent søknad om byggetillatelse for overbygg av inngangsparti med søppelrom den 24.12.1991.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Veranda er blitt utvidet, det foreligger her en godkjent søknad om ombygging av verandaer, men ingen ferdigattest på tiltaket.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, boligen ligger i byggesone 2.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et område regulert av plan r0126g (Kong Øysteins vei ved Kong Øysteins vei nr. 19), r0126k (Persaunvegen - Persaunet Leir - Aasta Hansteens vei - Tyholtvegen - Gina Kroghs veg), r0126o (Persaunet Leir, omregulering av del til boligformål) og r0455 (Persaunet). Eiendommen er regulert til blant annet boligformål, bevaringsområde, gang-/ sykkelvei og offentlig bebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PlanID: R20240035

Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

Formål: Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting ved å erstatte en eksisterende enebolig med et leilighetsbygg med inntil 13 leiligheter.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt vederlag tilsvarende Kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,-, markedsføringspakke Kr. 18 990,-, oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 22 594,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

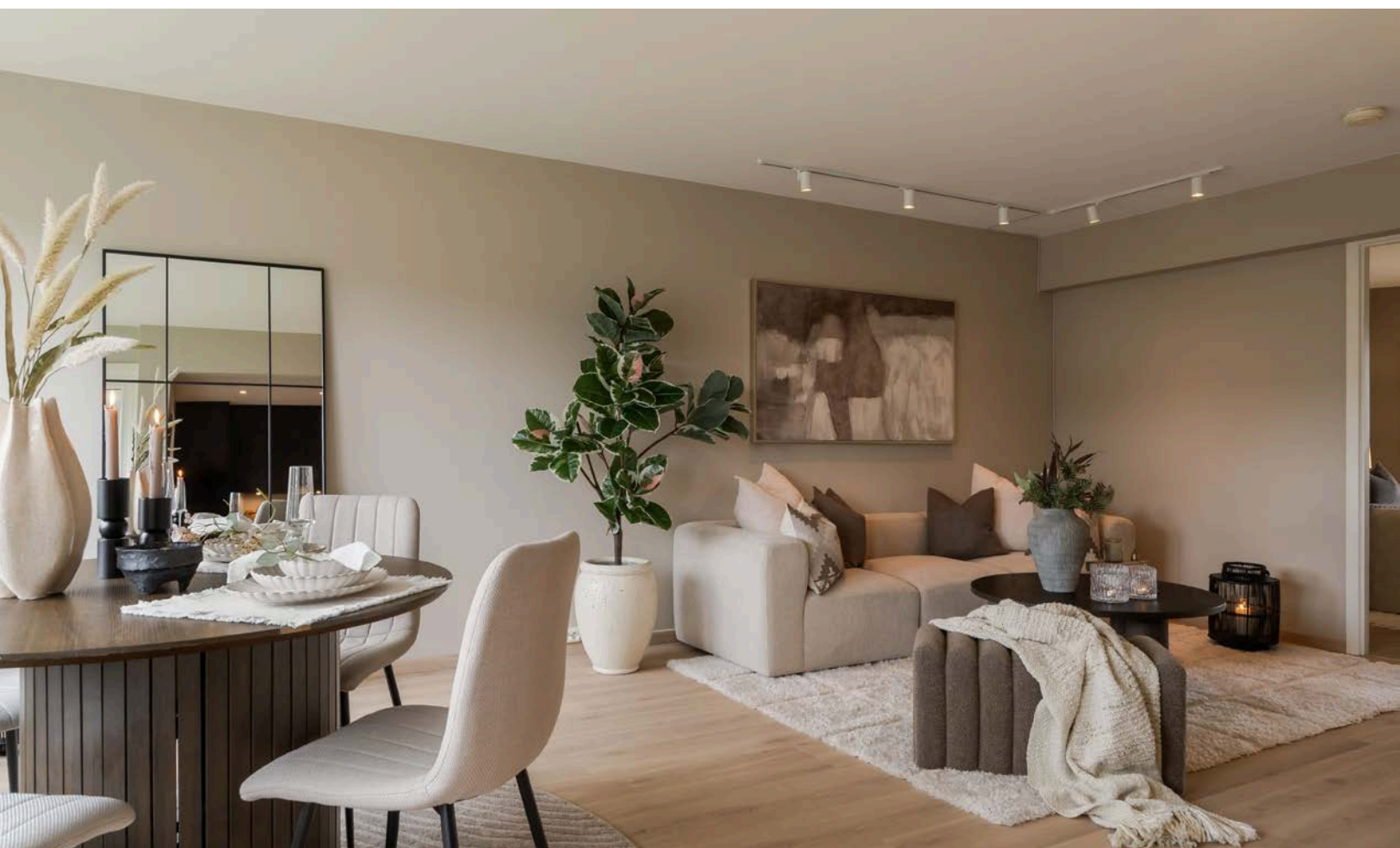
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

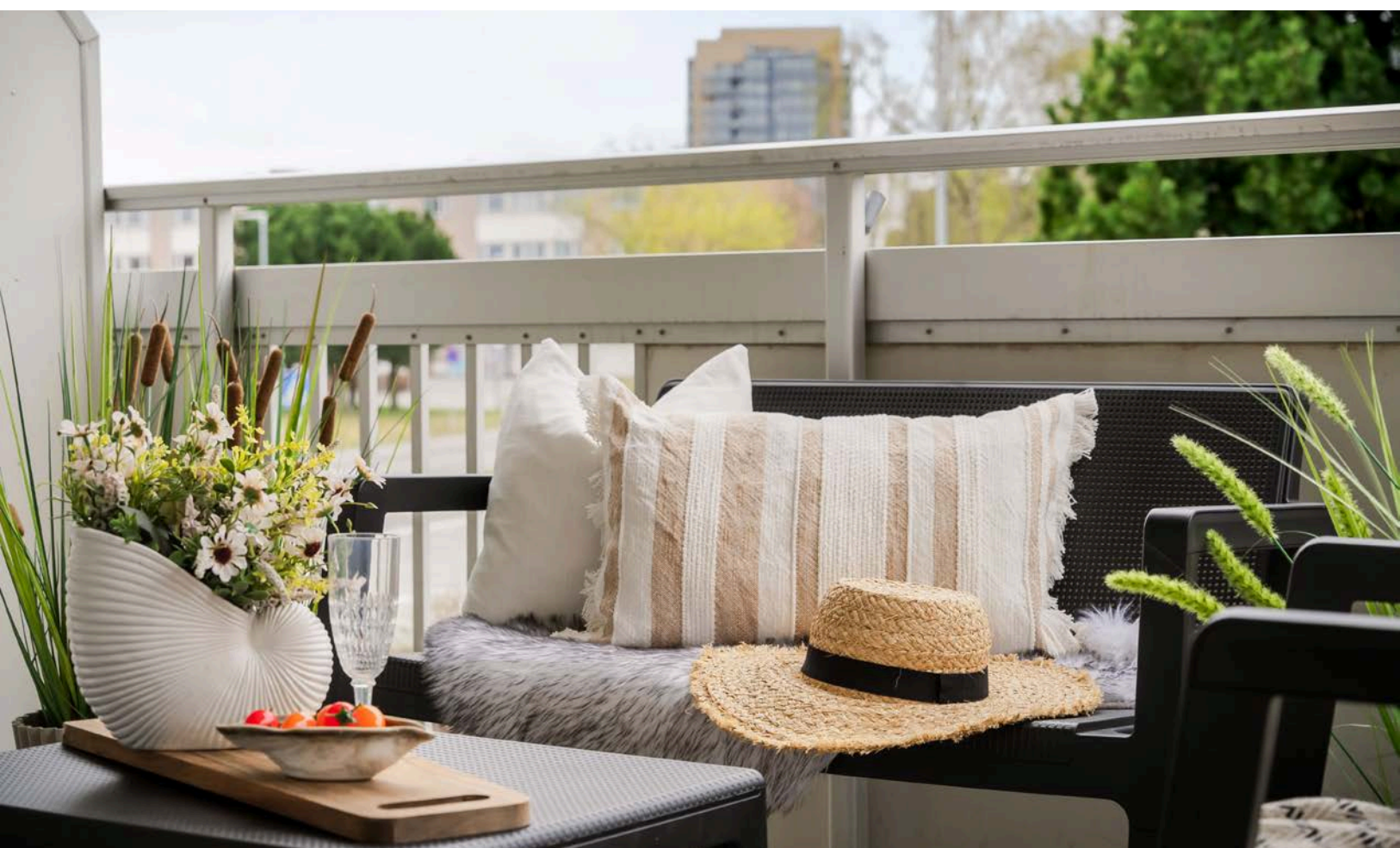
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

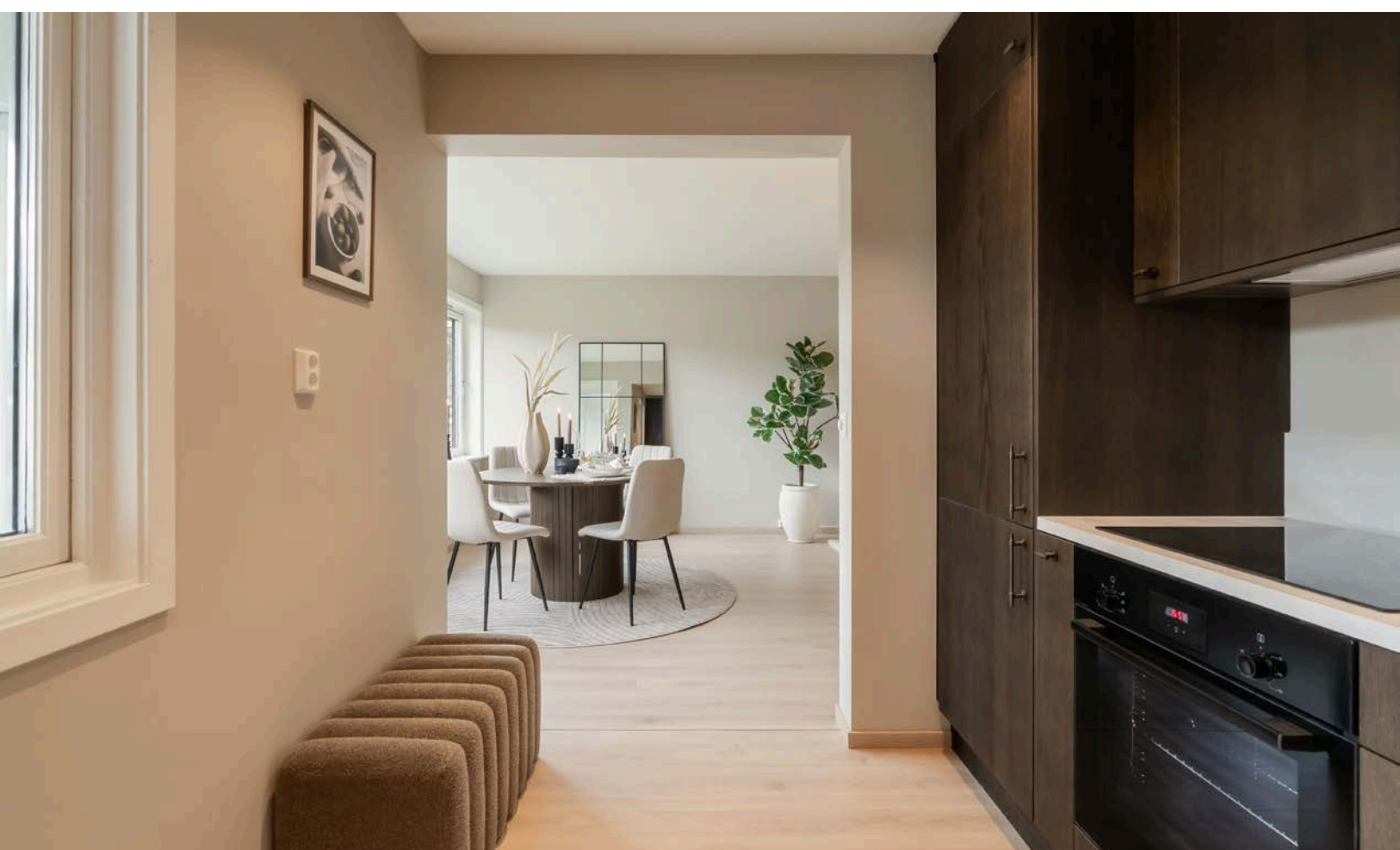
23.04.2026

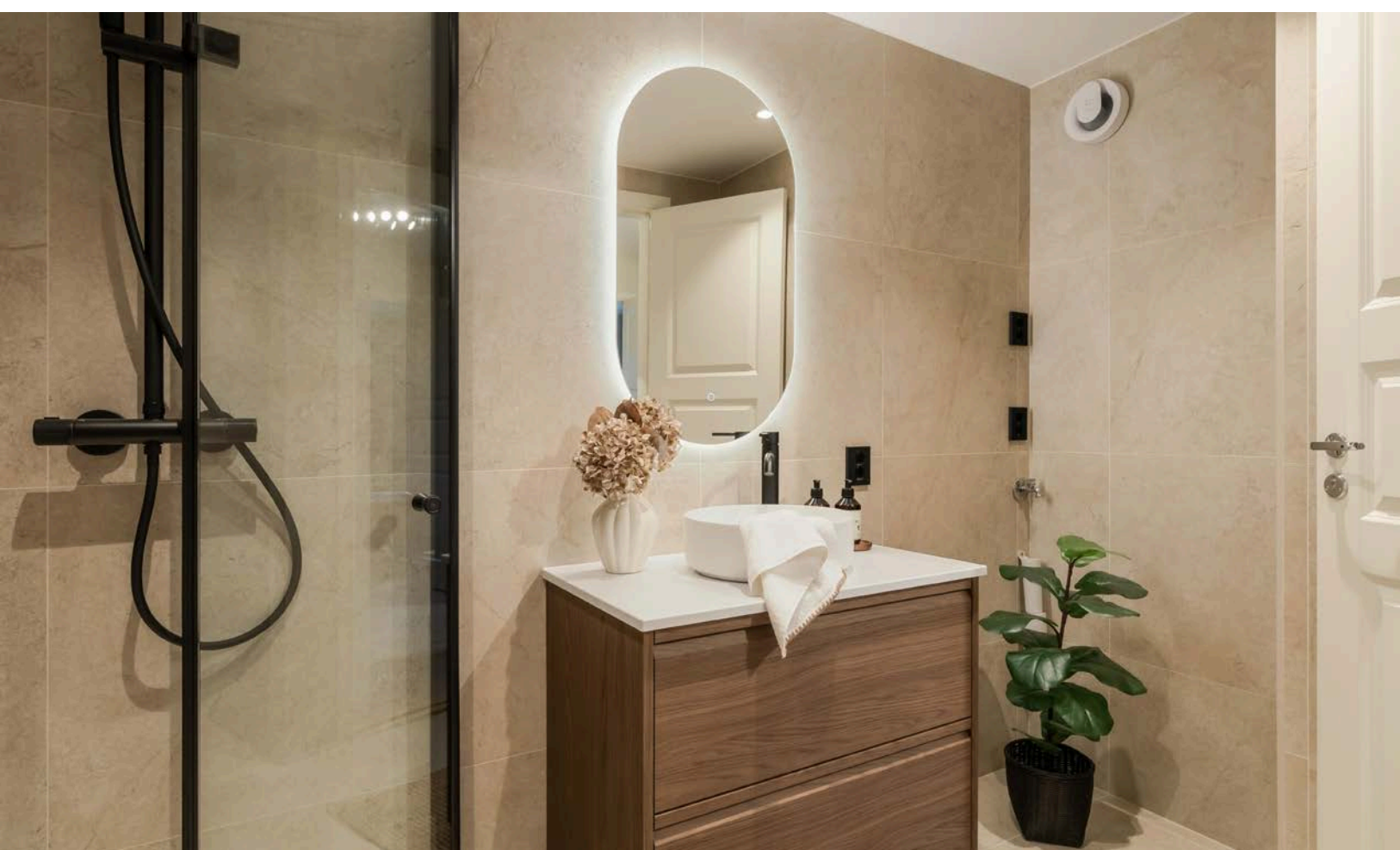


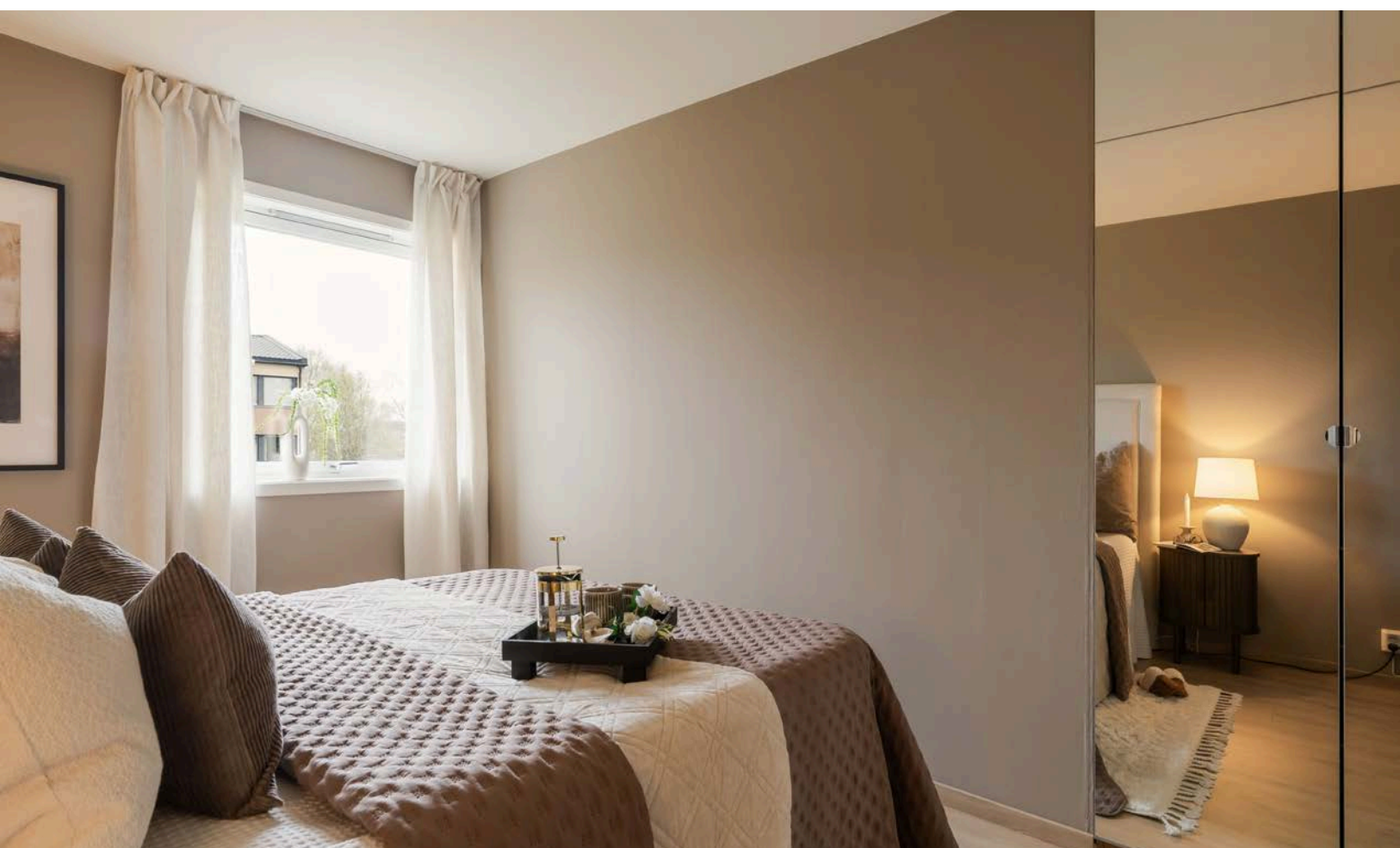




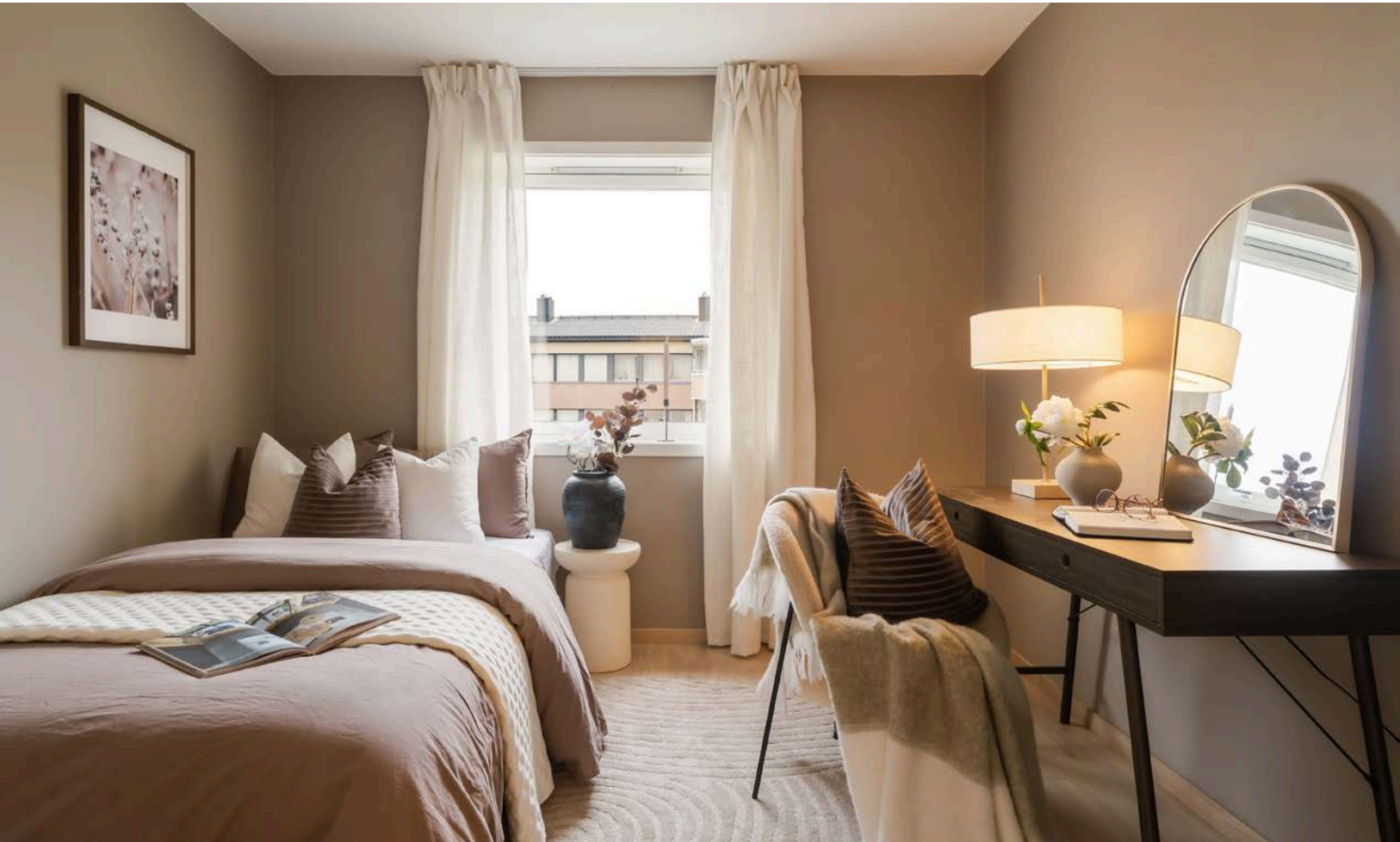












Fredrikke Qvams veg 27 A 2. Etasje



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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fredrikke Qvams veg 27A - Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	2 min 0.1 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	18 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 3.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 3.9 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	17 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

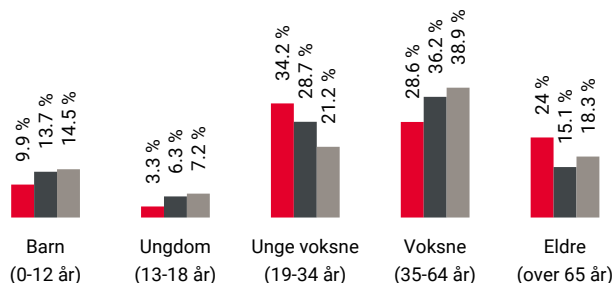
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyholttunet barnehage (0-6 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	4 min 0.3 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	4 min 0.3 km



Dagligvare


Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	6 min 0.5 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

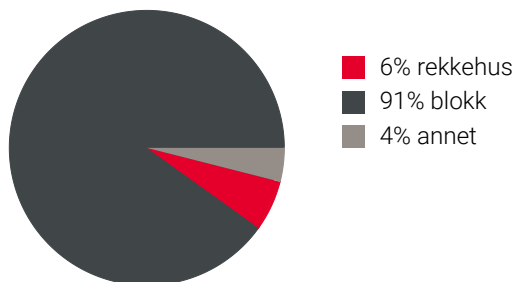
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Tingssetta, balløkke 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  Stallmestervegen akt.omr. - balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst 7 min 
-  Feel24 Singsaker 15 min 

Boligmasse







«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

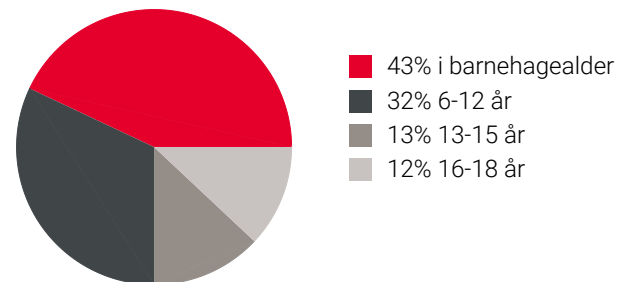
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter 7 min 
-  Boots apotek Valentinlyst 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

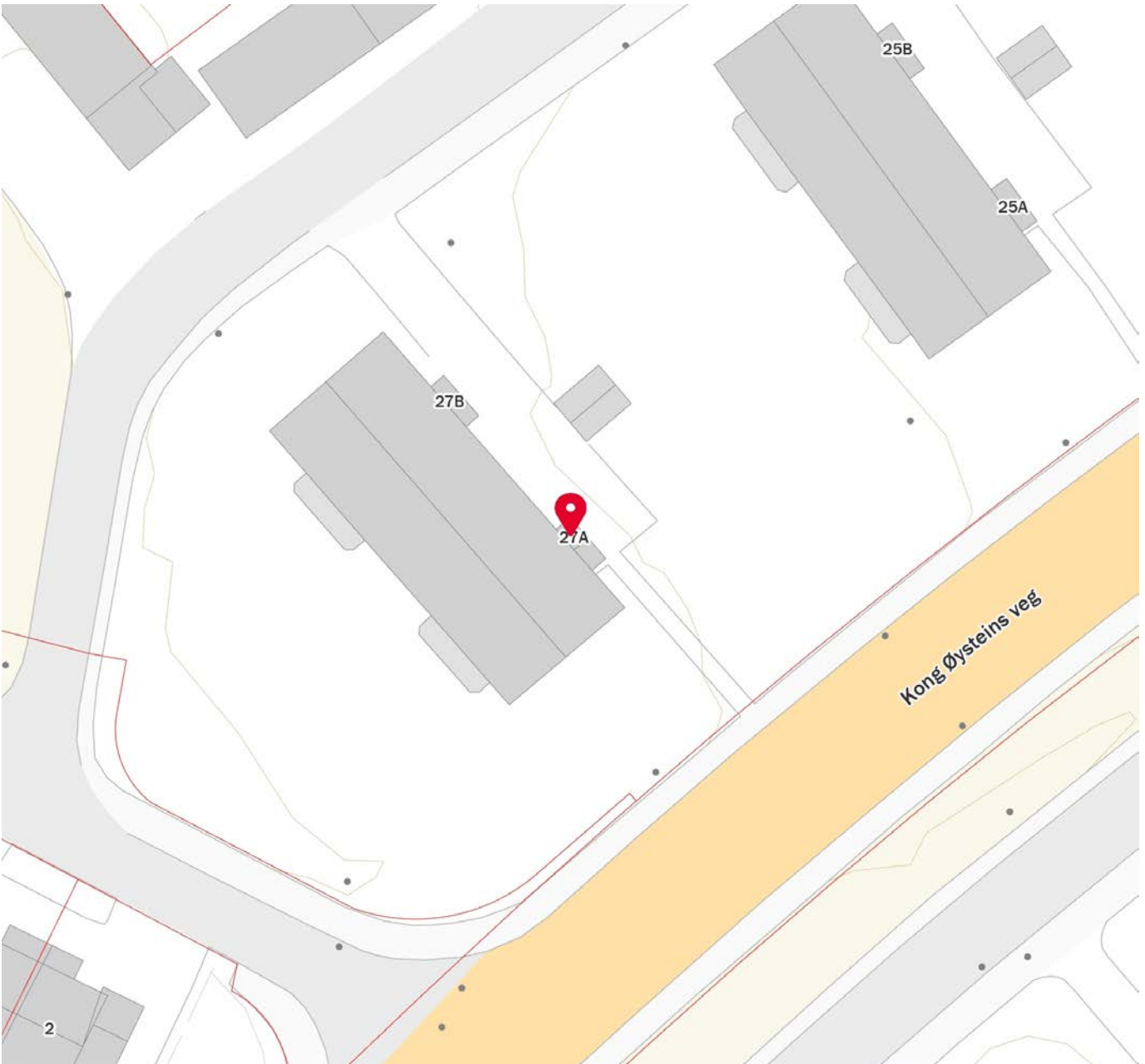
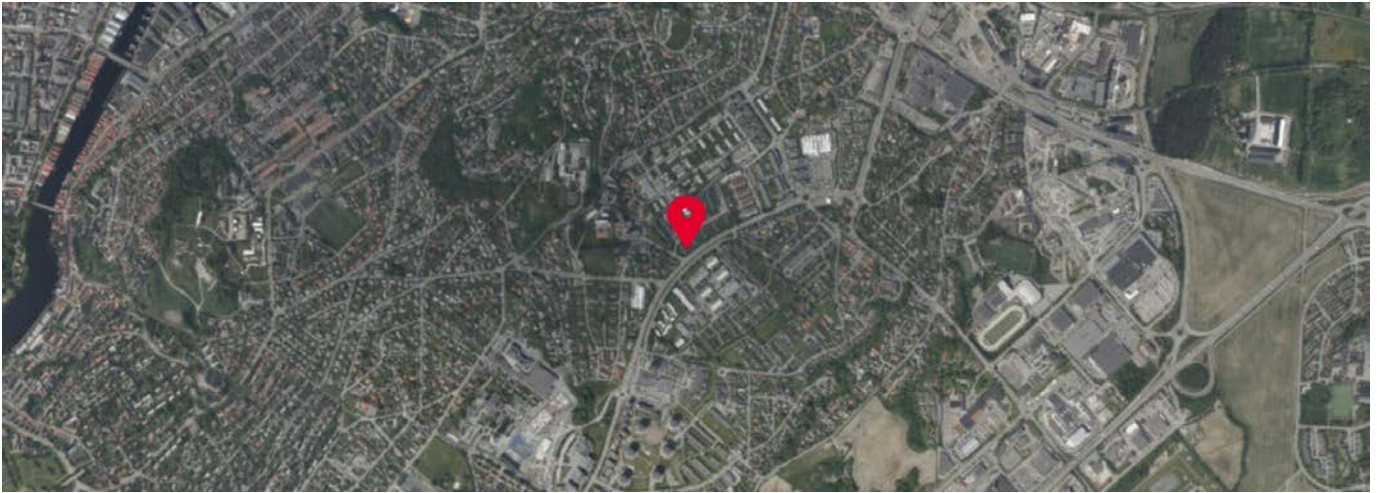


0% 58%

-  Persaunet
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Frida Norstrøm

Peder Molund

Boligen

Fredrikke Qvams veg 27A

7046 TRONDHEIM

5001-13/38/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: DS Rør & varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert i perioden januar-mars 2026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran, tettesjikt og sluk nytt i 2026.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vindu helt til høyre i stue er mulig å lukke og åpne, men det ene håndtaket lukkes ikke helt ned. Funksjonen er ikke påvirket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: DS Rør & varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system til kjøkken. Nytt rørsystem på bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Tidligere vært ufagmessig utført/ikke ihht. lovverket NEK 400 i stue. Feil er utbedret av elektriker.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Skansen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av alt elektrisk i boligen. Iht dagens standard.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Skansen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Fornyelse og oppgradering av hele det elektriske anlegget i boligen.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Borettslaget har planer om å fornye fasaden på bygget. Felleskostnadene ble derfor økt januar 2026.



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: DS Rør & varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rørsystem på kjøkken. Kobling av vask. Kobling av oppvaskmaskin.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Skansen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og stikk på kjøkken. Nye spotter på kjøkken.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Handyman Kjerkol AS

Beskrivelse av arbeidet: Listverk og utforinger rundt dører og vinduer.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenmontering. (Elektrisk og rør er utført av faglært). Sparkling i gang, stue og kjøkken. Nytt gulv og gulvlist.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Fredrikke Qvams veg 27 A

7046 TRONDHEIM

5001/13/38/0/34/0

Rapportdato

22.04.2026

TG 0  5

TG 1  1

TG 2  1

TG 3  0

TG IU  0

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0

Befaring utført den 20.04.2026 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 verditaksring.





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 bygnings sakkyndige 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.



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 straktiltak 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.

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Fredrikke Qvams veg 27 A , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/38/0/34/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1961

Tomt: 30 239.40 m²

Hjemmelshaver(e): Frida Norstrøm, Peder Molund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokken er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

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 befaringdagen. 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 befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leiligheten har vært gjenstand for innvendig oppussing/renovering i 2026. - Bad renovert i 2026. - Nytt kjøkken i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
Primærrom 66 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 66 m ²	BTA 70 m ²
Beskrivelse primærrom Entrè, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 66 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 12 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 3 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

FREDRIKKE QVAMSVEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0

Sum areal			
BRA-i 66 m ²	BRA-e 12 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 10 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 78 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.

1 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

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. Utskifting av vinduer anbefales på sikt. Dette er en bygningsdel som tilhører borettslaget. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det registreres at verandadør kniper litt i terskel.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger framviste dokumentasjon på badet, som er lastet opp på boligmappa.no.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

17.04.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.1960.

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

Nei

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0

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 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innvendige dører er lakkerte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer er datert 1984. Verandadør er datert 1984. Innerdører er skiftet ut i nyere tid.

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. Utskifting av vinduer anbefales på sikt. Dette er en bygningsdel som tilhører borettslaget. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det registreres at verandadør kniper litt i terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
-  Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
-  Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
-  Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble totalrenovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har alt av dokumentasjon på boligmappe.no.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

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

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.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0

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

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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 befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FREDRIKKE QVAMS VEG 27 A - 5001/13/38/0/34/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt. Det er anbefalt på generelt grunnlag å føre kanal ut av boligen. I dette tilfellet lar det seg ikke gjøre da det ikke kan føres ut gjennom fasade.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skorg, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, 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

Kommentar:

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2026.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2026 er installert i benkeskap på kjøkken. Det ført slange fra sikkerhetsventil til avløp. Det er installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap installert på bad/vaskerom. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

- ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
 - ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
 - ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-

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

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

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, brantilløp 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 fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

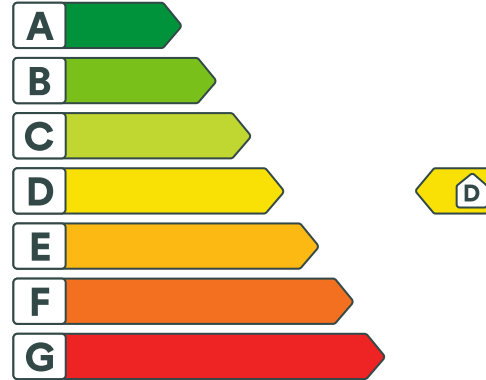
Nei

Bilde





Adresse Fredrikke Qvams veg 27A, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 10.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-268484
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182181986
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 38
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 846,0 m²	Oppvarmet bruksareal 846,0 m²
Oppvarmet etasje -	Bygningsmateriale -
Oppvarming -	
Ventilasjon -	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
180,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
193,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år
163 646 kWh

Vedtekter
for Bromstad Borettslag org nr. 948 659 158
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.06.1961,
sist endret 25.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Bromstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som

- etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Årsmelding taes til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til Bromstad Borettslag - Ordensregler og informasjon

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under ulike forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene laget.

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

Last ned parkeringsappen vår for å unngå bøter, jfr pkt 12.

1. Styret og vaktmester

Oversikt over styrets medlemmer og øvrige verv, samt branninstruks finnes på oppslagstavlene i 1. etg i samtlige oppganger. Henvendelser til styret kan rettes til bromstadborettslag@styrepost.no eller pr post i styrets postkasse (ved vaktmestergarasjen).

Vaktmesteren har kontoret sitt i vaktmestergarasjen og treffes på mobil 971 09 935.

Vaktmesteren har arbeidstid mellom klokken 07.00 og 15.00. Han sørger for ytre og indre vedlikehold av felles eiendom, bygninger og jobber ut ifra instruks fattet av styret.

2. Nøkler

Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler.

Kontakt vaktmesteren dersom det er behov for ekstra nøkkel til leiligheten. Det er kun vaktmesteren som har rekvisisjonsrett til nøkkelbestillinger. Andelseierne betaler utgiftene for ekstra nøkler.

Boligselskapet har avtale med vaktsselskap som mot betaling kan hjelpe andelseierne til innlåsing i egen leilighet. Pris for denne tjenesten, samt telefonnummeret til vaktsselskapet, finnes på oppslagstavlene i inngangspartiene.

3. Bruk av leiligheten

Hold ventiler/ vindusventiler åpne på alle rom hele året for å unngå kondenssskader eller muggdannelser i leiligheten. NB! Det oppstår undertrykk i leiligheten dersom ventilene er lukket, og lukt fra nabo-leiligheter vil trenge inn i leiligheten din.

Åpne ventiler gjør at det er unødvendig å installere vifte på bad. Dersom vifte på bad likevel installeres, er det et krav at den må være støysvak slik at den ikke sjenerer naboene.

Kjøkkenventilator monteres i eksisterende ventilasjonsanlegg på kjøkkenet (termisk utlufting over tak).

Ventiler må stå oppe ved bruk av kjøkkenventilator for å unngå at det ryker inn fra vedovn.

Sørg for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Meld straks fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse.

Spesielle innretninger skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad. Det gjelder installasjoner og innretninger som bryter med eksisterende fasade/vegger/gulv.

Merk at det ikke er tillatt å installere nøkkelbokser og lignende på borettslagets fellesarealer. Installasjoner som er oppført på fellesarealet uten styrets tillatelse vil fjernes av vaktmester.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i loft, kjeller eller boder.

4. Utleie (bruksoverlating) av egen leilighet.

Som utgangspunkt er det ikke tillatt med utleie i borettslaget, men det finnes likevel noen unntak som gir deg som andelseier rett til å leie ut egen boligen:

- **Utleie når andelseier bor i leiligheten.** Bor du selv i boligen, står du fritt til å leie ut et eller flere rom. Denne typen utleie krever ikke tillatelse fra styret.
- **Utleie til nærstående.** Som andelseier har man alltid rett til å leie ut eller overlate bruken av leiligheten til nærstående; som ektefelle, registrert partner, slektning i rett opp- eller nedstigende linje og adoptivbarn, fosterbarn mv. Denne typen utleie krever tillatelse fra styret, men styret kan bare nekte i tilfeller der det er saklig begrunnet i leietakers forhold.
- **Utleie med grunnlag i botid gir rett til utleie i 3 år.** Hvis andelseier eller dennes nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan boligen leies ut i inntil 3 år. Styret kan bare nekte utleie hvis det saklig kan begrunnes i leietakerens forhold.
- **Utleie med særlige grunner (midlertidig fravær).** Andelseier kan leie ut boligen ved midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner. Med «midlertidig fravær» menes at eier må ha en plan om å flytte tilbake til boligen på et tidspunkt i en ikke altfor fjern fremtid, for eksempel etter at militærtjeneste eller studier er gjennomført.
- **Korttidsutleie.** Andelseier kan leie ut egen bolig i opptil 30 døgn i løpet av et kalenderår. Dette gjelder både utleie gjennom Airbnb og lignende og vederlagsfritt utlån til familie og venner. Denne typen utleie krever ikke tillatelse fra styret.
- **Andelseier har ansvar selv om boligen leies ut.** Selv om boligen leies ut, er det andelseier som har ansvar for at vedtekter og ordensregler overholdes og at naboene ikke påføres urimelige ulemper. Mislighold som er til sjenanse og/eller plage for naboene kan medføre at styret vil si nei til videre utleie av boligen.

5. Aktiviteter og støynivå

Unngå unødig støy i leilighet, på veranda, på gårds plasser, i fellesarealer og generelt på borettslaget sitt område.

I tidsrommet mellom kl. 22:00 – 07:00 på hverdager, lørdager fra kl. 18:00 til mandag kl. 07:00, samt helligdager hele døgnet skal man ikke forstyrre naboene med unødig støy av noen karakter.

Vær oppmerksom på at det er lytt mellom leilighetene og vis hensyn.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid. Ta uansett hensyn til naboene.

6. Oppussing og sluk skifte

Styret oppfordrer alle til å informere naboene dersom oppussingsarbeid er nært forestående.

Ved renovering av bad dekker borettslaget utgifter til skiftning av de gamle originale slukpotter. Styret må kontaktes før slukskifte foretas, slik at vårt forhåndsgodkjente rørleggerfirma blir benyttet. Borettslaget dekker ikke kostnader for utskiftning utført av andre rørleggefirma.

Bærende konstruksjoner (bærevegger) må ikke endres eller fjernes. Dette kan få fatale konsekvenser for hele bygget. Ved spørsmål kontakt vaktmester.

I forbindelse med oppussing av eget bad og kjøkken, har andelseierne anledning til å låne bad, WC og kjøkken i kjeller blokk 20C. Fasilitetene må rengjøres etter lån og henvendelse for avtale om bruk skjer til vaktmester.

7. Fellesarealer inne

Renhold av gulv i fellesarealer utføres av eksternt firma (unntatt bod ved inngangsparti).

Gardiner og puss av vinduer i trappeoppgang må andelseierne i hver oppgang bli enige om og selv ta ansvar for.

Fellesarealene skal holdes fri for eiendeler på gulv for å sikre godt renhold og fri adkomst. Ryddige fellesarealer gir sikrere bygg med tanke på brann. Tenk over hva du oppbevarer i kjeller som kan være brannfarlig og medføre eksplosjonsfare. Hensatte gjenstander på fellesareal kan fjernes av vaktmester uten nærmere varsel.

Bod ved inngangsparti skal primært benyttes til oppbevaring av eiendeler som er i daglig bruk. Barnevogner og rullatorer kan plasseres i trappeoppgang i kjeller. De som bruker arealet må selv foreta rengjøring. Ved manglende rengjøring kan styret pålegge andelseiere å fjerne barnevogner og rullatorer fra fellesarealet.

Ytterdører, samt dører til loft, kjeller og boder skal alltid være låst.

For å få endret navn på ringeklokke og postkasse; kontakt vaktmester.

Absolutt ingenting skal holdes, henges eller ristes fra veranda, vinduer, trapper eller ganger.

Det er krav om at tilfluktsrom skal kunne ryddes innen 72 timer dersom situasjonen krever det. Dette begrenser bruken av rommet til kun midlertidig oppbevaring av løse gjenstander som lett kan bæres ut. Personlige eiendeler skal lagres i egne boder.

8. Fellesarealer ute.

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantninger og innretninger.

Mellom blokk 15 og 17 og utenfor blokk 20 A, er det anlagt uteplass med benker og lekeapparater som alle beboerne kan benytte. Her er det tillatt å grille forutsatt at brukerne av plassen rydder etter seg. Vis hensyn slik at det sosiale samværet på plassen ikke sjenerer naboene.

Ved bruk av engangsgriller må det utvises stor aktsomhet, da disse lett kan medføre gressbrann.

Ved benyttelse av sandkasse, må man sørge for at kattenettet legges på plass og dekker sandkassa etter bruk.

Hageslanger som er hengt opp kan brukes til vanning av blomster og lignende.

Det er etablert vaskeplass ved 15 A.

Hver vår samles vi til dugnad og sosialt samvær med kaffe, vafler og kaker. Dugnaden annonseres på oppslagstavlene i inngangspartiene.

9. Felles vaskerom

I hver blokk er det vaskerom i kjeller som andelseierne kan benytte. Nøkkelen til vaskerommet kan fås ved henvendelse til vaktmester.

For å benytte vaskeriene, skriver man seg på liste som henger i vaskerommet eller på døra. De som benytter vaskerommet må selv vaske gulvet etter seg.

Gjør deg kjent med reglene for bruk av vaskerommene. Se oppslag i vaskerom.

10. Fryser i kjeller

Andelseierne kan plassere fryser i kjellerbod.

11. Veranda

Ved vedlikehold av vegg, vindu, dør eller gulv på egen veranda, kan maling, olje, beis med mer rekvireres hos vaktmester. Vedlikehold av veranda er den enkelte andelseiers plikt.

For andelseiere i 1.etg. kan trapp fra veranda ned til bakkenivå, settes opp uten godkjenning fra styret.

De som ønsker å montere grind, må sende skriftlig søknad til styret for å sikre lik fasade på alle grinder. Trapp og grind til rekkverket betales av andelseier.

Veranda skal ikke benyttes som lagringsplass for møbler eller annet.

Is og snø skal fjernes i vinterhalvåret. Vær forsiktig ved bruk av vann på gulvet, da vannet renner ned på verandaen under.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på veranda. Dette for å unngå farlige situasjoner dersom disse faller ned.

Lyspære til utelys på veranda fås ved henvendelse til vaktmester.

Av hensyn til brannfare er grilling kun tillatt med elektrisk grill. Ta hensyn til øvrige beboere.

12. Parkering, garasjer og el-bil-lading.

Borettslaget har merkede plasser for parkering av motorkjøretøy, men ingen faste parkeringsplasser. Unntak er merkede parkeringsplasser med uttak for motorvarmer, som beboere kan leie. Beboerne er selv ansvarlig for å sette seg inn i parkeringsbestemmelsene, se oppslag ved innkjørsel til området.

Last ned parkeringsappen for å unngå bøter. Registrering skjer ved henvendelse til vaktmester, som behøver andelseiers e-postadresse. Man vil deretter få tilsendt en link på e-post som man følger ved registrering. For de som ikke har mulighet til å benytte mobilapp, kan man få utdelt parkeringsbevis hos vaktmester.

Borettslaget har inngått avtale med firma om håndheving av parkeringsbestemmelsene. Kjøretøy som ikke har tillatelse via parkeringsappen eller synlig parkeringsbevis i frontruten, kan ilegges bot.

Tohjuls motorkjøretøy er unntatt fra å benytte app eller parkeringsbevis, men skal parkere på plasser merket for dette.

Under visning ved salg av leiligheter i borettslaget vil bøter ikke deles ut såfremt "visningsskiltet" fra meglerfirma er synlig ved innkjøring til borettslaget.

Borettslaget leier ut garasjer. Ledige garasjer tildeles fortløpende av TOBB. Kontakt TOBB for søknadsskjema. De som har garasje skal alltid benytte denne i henhold til reglene i leiekontrakten. Garasjeport skal alltid være lukket. Parkering foran garasjeporten er ikke tillatt. Kontakt vaktmester dersom du behøver ekstra portåpner.

Tilhenger kan leies ved henvendelse til vaktmester.

El-bil:

Borettslaget har 2 stk. ladepunkt. Ønsker du å benytte disse, ta kontakt med vaktmester for ladebrikke.

Ønsker man lader i egen garasje, må vaktmester kontaktes.

Strømforbruket for lading faktureres bruker 2 ganger pr år.

13. Avfall

For kasting av avfall er det satt ut søppelcontainere ved blokk 19 og 27.

Matavfall, restavfall, papp/papir, plast og glass/metall sorteres etter utdelte sorteringsliste fra Trondheim kommune. Spesialavfall kastes i røde dunker.

Fordel avfallet slik at plassen i containere blir best mulig utnyttet.

Containerne må ikke fylles slik at lukene blir stående åpne. Dette vil kunne tiltrekke seg fugler, rotter og mus.

Ved vaktmestergarasje er det plassert en traktorhenger der andelseierne kan kaste avfall som ellers ikke hører hjemme i de ordinære containerne.

Ved større mengder avfall må vaktmesteren kontaktes for nærmere avtale.

14. Dyrehold

Borettslaget tillater dyrehold, forutsatt at dyrets eier aksepterer og etterlever borettslaget til enhver tids ordensregler. Dyr må holdes under tilsyn og skal ikke slippes ut alene. Dyret må ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og skal ikke etterlate ekskrementer på borettslagets eiendom. Dyr kan kreves fjernet om regelverket ikke overholdes.

Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt.

15. Forsikring

Bromstad borettslag har felles bygningsforsikring. Hvis andelseier må bruke borettslagets bygningsforsikring ved skader i egen bolig vil egenandelen belastes andelseier og ikke fellesskapet. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes borettslagets manglende vedlikehold av fellesareal/bygningsmasse.

Alle må tegne innboforsikring for å få dekket eget innbo, løsøre mv.

16. Elektroniske fellesavtaler

Borettslaget har avtale med Telenor om kollektiv leveranse av TV-signal og Internettilkobling. Nødvendig utstyr er levert av Telenor og tilhører leiligheten. Ta kontakt med styret om du ønsker mer informasjon.

17. Droner

Det er ikke anledning til å bruke droner på borettslagets eiendom.

18. Klager

Styret oppfordrer beboerne til å løse eventuelle uenigheter seg imellom med dialog.

Kan ikke uenigheten løses ved dialog, kan forholdet påklages til styret.

Klager skal sendes skriftlig til styret, og bør inneholde følgende opplysninger:

- ditt navn (anonyme klager behandles ikke)
- navn på påklagede
- begrunnelse
- tidspunkt, hvis mulig

Styret oppfordrer til saklig argumentasjon.

Styret skal behandle alle klager på en grundig og upartisk måte.

19. Mislighold

Reglene skal bidra til å holde ro og orden i borettslaget, slik at alle innen fellesskapet skal trives.

Brudd på vedtekter og ordensregler kan regnes som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan styret pålegge andelseier å selge boligen.

Trondheim ..17/12-2024

Bromstad Borettslag

Styret

Bromstad Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 831 380	5 540 040	4 831 933	5 240 000
Felleskostnader kapitaldel		937 980	0	938 159	915 500
Inntekter garasjer		260 260	218 935	262 800	262 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 189 008	1 097 928	1 190 500	987 400
Andre tillegg	1	233 496	233 496	234 000	234 000
Andre driftsinntekter	2	101 080	101 727	78 000	78 000
Sum driftsinntekter		7 553 204	7 192 126	7 535 392	7 717 700
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-829 332	-830 135	-858 298	-901 643
Styrehonorar		-176 400	-158 500	-176 400	-205 000
Avskrivninger		-932 218	-936 052	-932 218	-932 218
Forretningsførerhonorar		-192 042	-176 308	-197 800	-197 200
Honorar administrative tjenester		-87 267	-99 188	-105 400	-108 200
Eksterne honorar	4	-118 063	-32 874	-132 600	-132 600
Kontingent boligbyggelag		-50 375	-46 800	-50 700	-54 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-62 581	-18 506	-46 000	-48 300
Renholdstjenester		-227 244	-173 363	-238 600	-238 600
Løpende vedlikehold	6	-306 745	-134 772	-250 000	-262 000
Periodisk vedlikehold	7	-164 295	-64 131	-150 000	-350 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 026 821	-1 124 568	-1 190 500	-987 400
Forsikring		-351 927	-319 069	-348 000	-409 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-640 222	-707 687	-730 000	-763 000
Eiendomsavgifter		-643 869	-631 721	-663 300	-701 300
Festeavgift	8	-174 282	-174 282	-425 000	-175 000
Energi, felles		-352 248	-340 507	-282 600	-293 850
Andre driftsutgifter	9	-268 814	-296 989	-268 000	-277 000
Sum driftskostnader		-6 604 744	-6 265 450	-7 045 416	-7 036 312
DRIFTSRESULTAT		948 460	926 676	489 976	681 388
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		174 195	131 531	136 000	150 000
Finanskostnader		-716 303	-605 571	-747 698	-705 800
Netto finansposter		-542 108	-474 040	-611 698	-555 800
Resultat før skattekostnad		406 351	452 636	-121 722	125 588
Ordinært resultat etter skatt		406 351	452 636	-121 722	125 588
ÅRSRESULTAT	10, 14	406 351	452 636	-121 722	125 588
Disponering av totalresultat:		406 351	452 636	-121 722	125 588
Overført til annen egenkapital		406 351	452 636	0	0

Bromstad Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	23 013 966	23 013 966
Garasjer	11, 16	13 243 912	14 126 840
Andre anleggsmidler	11	266 456	315 747
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	1 022 640	1 022 640
Sum anleggsmidler		37 546 974	38 479 192
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	16 536	22 038
Periodiserte kostnader	12	647 587	711 198
Mellomregning Klare Finans	12	91 302	40 865
Opptjente renter	12	174 195	131 531
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	4 204 215	3 284 565
Sum omløpsmidler		5 133 833	4 190 196
SUM EIENDELER		42 680 807	42 669 389

Bromstad Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	13 800	13 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	28 713 595	28 307 244
Sum egenkapital		28 727 395	28 321 044
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	290 297	290 297
Sum avsetninger og forpliktelser		290 297	290 297
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	11 006 621	11 205 919
Borettsinnskudd	16, 18	1 136 700	1 136 700
Andre innskudd	16, 18	645 500	645 500
Sum langsiktig gjeld		12 788 821	12 988 119
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		628 759	839 210
Skyldig off. myndigheter		62 737	66 657
Forskudd kunder		89 532	62 903
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		67 985	61 130
Påløpte renter		3 873	3 800
Påløpte kostnader		31 408	36 229
Annen kortsiktig gjeld		-10 000	0
Sum kortsiktig gjeld		874 294	1 069 929
Sum gjeld		13 953 412	14 348 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 680 807	42 669 389
Pantstillelser	16	12 143 321	12 342 619

Sted: _____, dato: _____

Morten Antonsen
Leder

Kristin Nordtømme
Styremedlem

Jannike Sundberg
Styremedlem

Odd Jostein Haugen
Styremedlem

Sølvi Rise
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	233 496	233 496
Sum andre tillegg	233 496	233 496

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2024	2023
Strømgift eluttak	8 406	6 376
Ekstrainnbetaling	7 797	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	2 550	7 033
Utleie av utstyr og areal	600	650
Viderefakturerering	1 200	1 152
Viderefakturerering energi, strøm	79 447	86 516
Sum andre inntekter	101 080	101 727

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	561 292	509 421
Arbeidsgiveravgift	118 102	120 511
Feriepenger	67 985	61 131
Pensjonskostnader	45 124	101 599
AFP-premie	11 396	6 073
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	1 786
Reisekostnader	11 029	9 331
Andre lønnskostnader	14 403	20 283
Sum personalkostnader	829 332	830 135

Samlet antall årsverk: 1,13

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	75 750	0
Juridisk rådgivning	16 250	15 425
Teknisk rådgivning	6 750	0
Sum eksterne honorarer	118 063	32 874

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder gjelder mulighetsstudie arkitekt og rapporter av dronebolder og div korrespondanse.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 882	14 379
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	47 699	4 127
Sum drifts- og serviceavtaler	62 581	18 506

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	199 146	18 746
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	5 875	71 584
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	50 181	22 817
Reparasjon og vedlikehold uteområde	43 414	5 185
Reparasjon og vedlikehold annet	8 128	16 440
Sum vedlikehold	306 745	134 772

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	162 063	55 950
Prosjektvedlikehold	2 231	8 181
Sum periodisk vedlikehold	164 295	64 131

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 174 282,- i festeavgift.

Festetiden er ifølge kontrakten på 99 år og varer til 2057.

Grunneier kan kreve tomten innløst 01.01.2057. Festeavgiften ble regulert 01.01.2013 og igjen 01.01.19.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	35 648	41 800
Kontorrekvisita, trykksaker	0	607
Drift maskiner	90 931	127 729
Kostnader vedr. styrearbeid	0	85 917
Generalforsamling/årsmøte	93 384	13 241
Kurskostnader	0	9 000
Bankgebyrer	918	879
Andre gebyrer	8 301	7 786
Tilskudd bomiljø	617	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	20 966	10 032
Dagligvarer	266	0
Julebord/styresamling	17 783	0
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	268 814	296 989

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	3 120 267	1 603 097
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	406 351	452 636
Tilbakeført avskrivning	932 218	936 052
Avdrag lån	-199 298	-249 739
Innbetalt innskudd	0	450 000
Overført øremerkede midler	0	-71 779
Årets endring i disponible midler	1 139 272	1 517 170
Disponible midler i periodens slutt	4 259 539	3 120 267
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	290 297	290 297
Øremerkede midler garasjer 01.01.	732 343	660 564
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	71 779
Totale øremerkede midler i periodens slutt	1 022 640	1 022 640
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-290 297	-290 297
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-290 297	-290 297
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 991 883	3 852 611

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Maskiner	Maskiner	Park. plass	Kontormask.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	182 863	303 102	22 500	1 577 294	20 000	23 069
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	182 863	303 102	22 500	1 577 294	20 000	23 069
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	182 863	303 102	22 500	1 577 294	0	23 069
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	20 000	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	5		3

	Redsk. og verktøy	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 087	23 069	316 000	6 274 504	492 911	65 051
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 087	23 069	316 000	6 274 504	492 911	65 051
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 087	23 069	0	0	246 455	65 051
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	316 000	6 274 504	246 456	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	49 291	0
Antatt levetid i år :	3	5			10	3

	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	220 381	17 658 549	16 423 462	25 080
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	220 381	17 658 549	16 423 462	25 080
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	220 381	4 414 637	0	25 080
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	13 243 912	16 423 462	0
Årets avskrivninger :	0	882 927	0	0
Antatt levetid i år :	5	20		5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1961

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1988 - 2002

Garasje er anskaffet i år 1970 og er fjernet fra anleggskartoteket pr 31.12.18 da disse ble revet i 2018.

Nye garasjer er ferdigstilt i 2019 og aktivert i anleggskartoteket.

Opplegg til elbil er installert i 2019 og aktivert i balansen som andre anleggsmidler.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	290 297	290 297
Øremerkede bankinnsk. garasjer	732 343	732 343
Sum øremerkede bankinnskudd	1 022 640	1 022 640
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	31 031	27 394
Bankinnskudd	4 173 184	3 257 171
Sum bankinnskudd	4 204 215	3 284 565

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	28 321 044	27 868 408
Andelskapital 01.01	13 800	13 800
Andelskapital 31.12	13 800	13 800
Annen egenkapital 01.01	28 307 244	27 854 608
Årets resultat	406 351	452 636
Annen egenkapital 31.12	28 713 595	28 307 244
SUM EGENKAPITAL 31.12	28 727 395	28 321 044

Andelskapitalen er kr 13 800,- fordelt på 138 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	290 297	290 297
Sum avsetninger	290 297	290 297

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	36 257 878
Restgjeld 31.12	12 143 321

Pålydende pantstillelser var kr. 16 136 700,- per 31.12. Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refin. 85276 pluss opplåning
Lånenummer:	90517285276
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.44 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	12 420 000
Lånesaldo 01.01:	11 205 919
Avdrag i perioden:	199 298
Lånesaldo 31.12:	11 006 621
Saldo 5 år frem i tid:	9 811 784

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517285276	114	81 963	9 343 782
	3	72 572	217 716
	21	68 816	1 445 136

Note 18 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 136 700	1 136 700
Andre innskudd	645 500	645 500
Sum innskudd	1 782 200	1 782 200

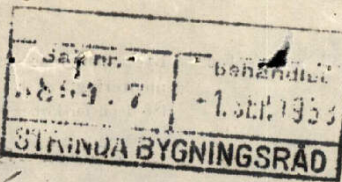
STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR

J.-nr.

917/58

20 AUG. 1958

Ans



Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovenes § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig 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, kr. 4.30, innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på g.nr., b.nr.

Bromstad I
vei nr.
gate
aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

1 boligblokk i 3 etasjer, 30 leiligheter

Strinda, den 21. august 1958

Byggherre: **Trondheim og Omegn**
TOBB- og Byggelag (TOBB) Anmelder: byggherren
Adresse: Tns. Angells gt. 12, Trondheim Adresse:

Ansvarshavende: oppgis senere

Adresse:

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger:
§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 818 m²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: arkitektene MNAL Kvilhaug & Svare's tegninger

nr 572 - 64	: situasjonsplan	m. 1:1000	datert 20/8.58
- 65	: etasjeplan	m. 1:100	datert 20/8.58
- 66	: kjellerplan	m. 1:100	datert 20/8.58
- 67	: loftsplan	m. 1:100	datert 20/8.58
- 60	: snitt	m. 1:100	datert 20/8.58
- 68	: fasader	m. 1:100	datert 20/8.58
- 69	: fasader	m. 1:100	datert 20/8.58
- 63	: fasader	m. 1:100	datert 20/8.58

§ 132, passus 1 c. Byggegruppens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.

(Se dept. forskrifter kapt. XXII).

Leire, ca 2,5 kg/cm², banketter etter beregninger

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

drensrør, 2 rader 3" rundt bygning

Kloakk og vann tilknyttes off. ledningsnett

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

se situasjonsplan

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

ingen

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

varsles før arbeidet igangsettes

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

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

ingen

se situasjonsplan

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:

(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII).

ingen

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

ingen

§ 66, passus 3. Sokkelramspring:

intet

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

5 stk. balkonger, utstikk 1,0 m fra fasade

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

utvendig trapp 1 trinn ved hovedinnganger, ellers intet

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

ingen

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

se situasjonsplan

- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater brukt bygningsplanker av dårligere kvalitet enn 2nen sort i våningshus - Se forøvrig dept. forskrifter kapt. II-X).
A.) Grunnmur: (Angi blandingsforhold.)
40 cm F-betong inkl. 10 cm tresonittplater satt i forskalling
B.) Etasjene:
15 cm C-betong isolert med 12,5 cm Siporex 0,6 (15 cm i gavler).
- § 81. Isolasjon:
etter forskriftene
- § 87. Taktekking:
(Se dept. forskrifter kapt. XII).
rust bølgeeternitt
- § 89-92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
120 cm fri bredde
stigning : opptrinn 19,3 cm, inntrinn 24,0 cm
- § 99-103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV).
murt pipestokk, 1 st. x 1 st. røkløp. Ingen rørtrekninger.
1 ovn pr leilighet, forøvrig el-oppvarming (panelovner). Avtrekk over tak (naturlig oppdrift) ved kanaler 15 x 15 cm fra bad, 15 x 15 cm fra kjøkken og 10 x 10 cm fra wc i hver leilighet, unntatt kjøkken i 2. roms leilighet som har el-vifte.
- § 104-107. Etasjehøyder, rummenes gulvflate og lysareal:
fri høyde i beboelsesrom min. 2,50 m. Ingen rom under 6 m².
Alle rom lysflate større enn 1/10 av gulvareal
- § 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:
se tegninger nr. 572-66 og -67
- § 109. Klosetter:
1 wc pr leilighet
- § 148. Innhegning:
ingen
Ytterligere opplysninger:
ingen
Gjeldende servitutter:
ingen

Str.byg.jnr. 917/58.
Sendes herr Brannsjefen i Trondheim og Strinda til uttalelse.
Strinda bygningssjefkontor, den 22. august 1958.

Per Erlien.

Str.byg.jnr. 917/58.

Sendes Strinda helseråd til uttalelse.

Strinda bygningssjefkontor, den 22. august 1958.

Per Erlien
Per Erlien.

Helserådet har intet annet å bemerke til planene enn at dampavtrekk fra kjøkken i 2-romsleilighetene bør føres over tak.

Strinda helseråd, den 28/8-1958.

Kjeld Irgens
Kjeld Irgens.

G.nr.

B.nr.

Fremlagt den 1.9.58.

Sak nr. 58/477

Byggemelding fra TOBB på boligblokk i 3 etasjer på Bromstad 1.

Vedtaks:

Ad. situasjonskartet:

Før tomten er byggeklar må det opparbeides adkomst langs regulert gate fra Kong Øisteins veg. Tilknytning av vann- og kloakk må foretas i samråd med og etter anvisning av herredsiingeniøren.

Ad. byggemeldingen:

Bygningsrådet finner å kunne gå med på at det bygges en blokk med 30 leiligheter istedenfor som opprinnelig regulert 2 blokker a 12 leiligheter. Plaseringen godkjennes som vist på situasjonskartet. Vedtaket gjøres i henhold til vedtekt til bygningslovens § 28 pkt. 2.

Helserådets og brannsjefens anmerkninger må tas til følge.

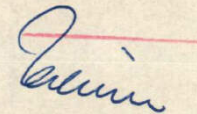
Klosett i 2-roms leilighetene må lukkes med dør.

På rom som ikke får ovnsoppvarming eller som ikke står i forbindelse med oppvarmede rom må det legges opp fast monterte elektriske ovner.

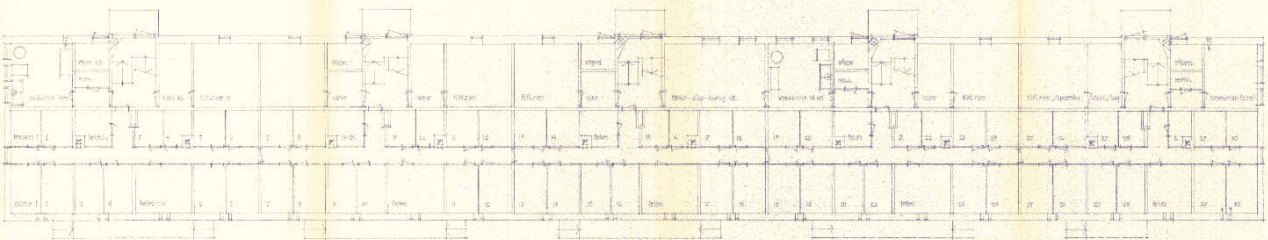
Statiske beregninger og armeringstegninger må sendes inn for godkjennelse.

Plaseringen må stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings-sjefen før arbeidet settes igang.

Bekreftes å være i samsvar med saksbehandlingen.
STRINDA BYGNINGSSJEFKONTOR.



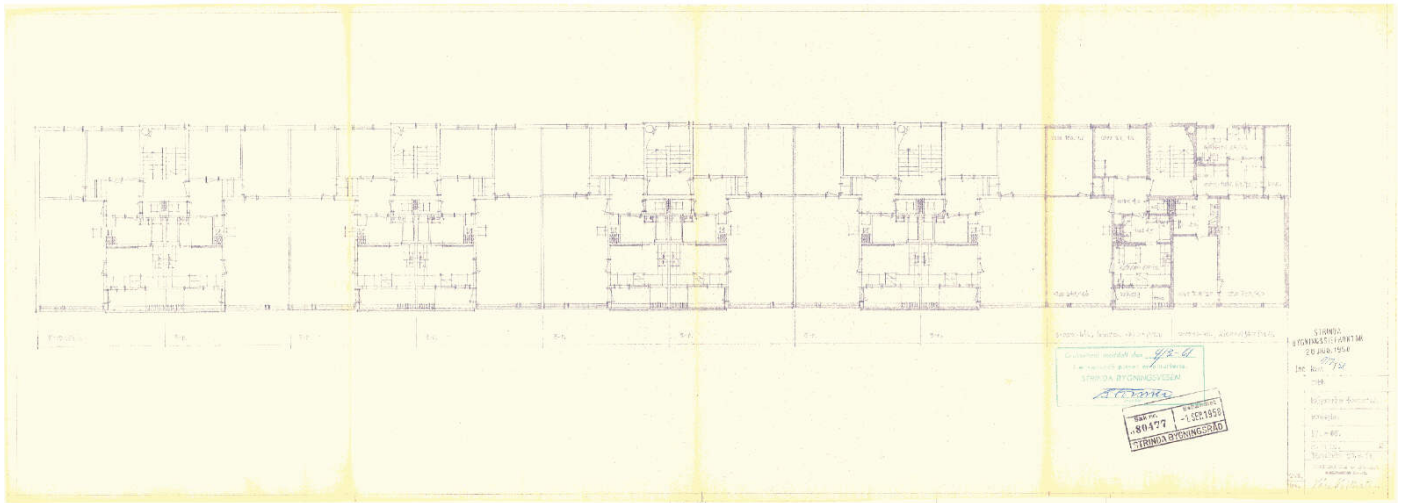
Секция-разрез № 1-1

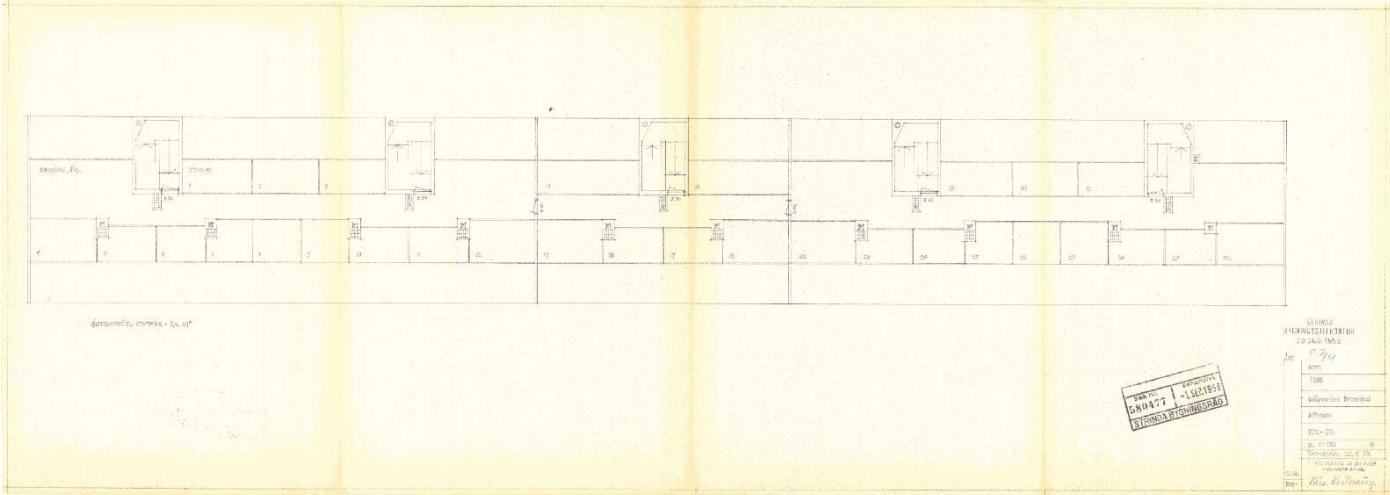


Секция-разрез № 1-1
Секция-разрез № 1-1
Секция-разрез № 1-1

№ 1-1
1:50
1:50
1:50

Секция-разрез № 1-1
Секция-разрез № 1-1
Секция-разрез № 1-1

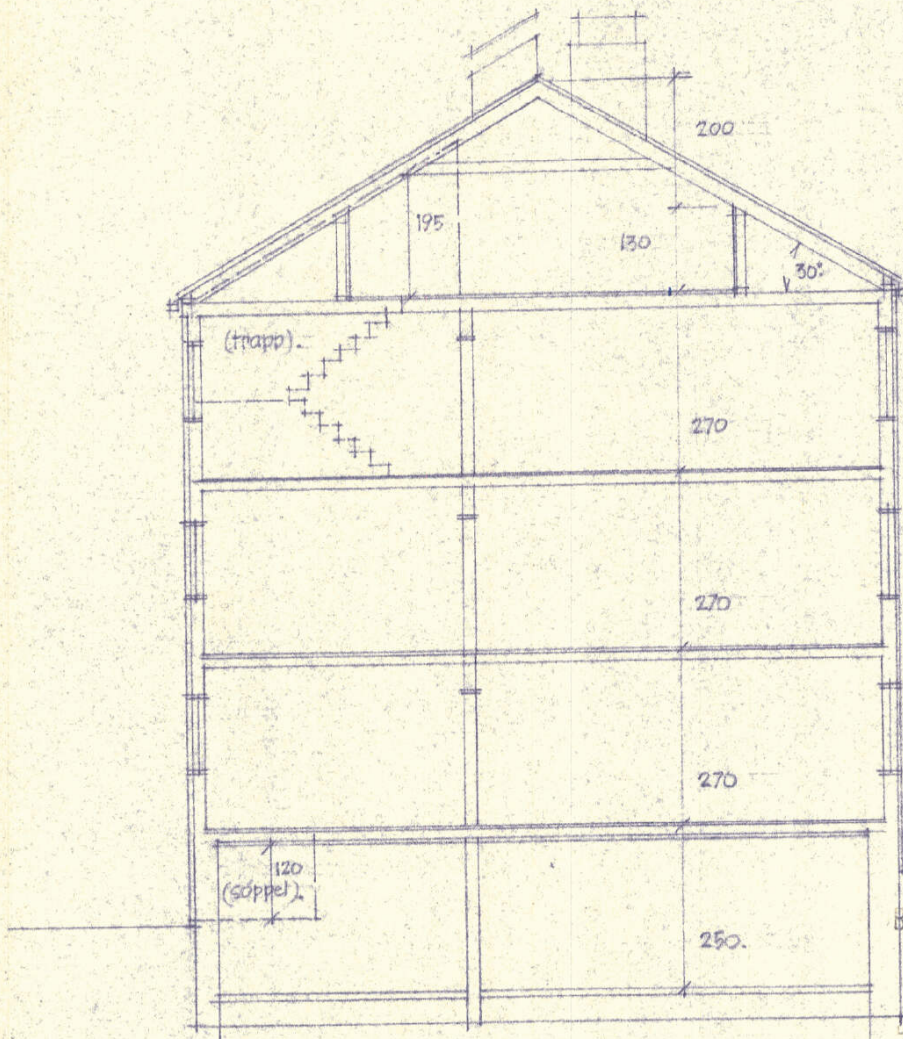




Генеральный план - 1/4

№ 50477
 1-1841851
 СТРОИТЕЛЬСТВО

№	1
Имя	Иванов
Адрес	Москва
Информация	Квартира
Страна	СССР
Дата	1950
Страна	СССР
№	1
Имя	Иванов



STRINDA
BYGNINGSSEKRETOR
20 AUG. 1958

917/58

nr.

korr.

TOBB

boligområde Bromstad.

snitt.

572-60.

m. 1: 100.

Trondheim 26.8.58.

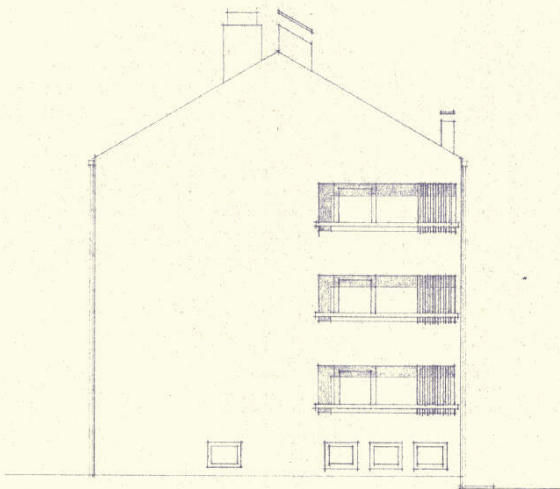
KVILHAUG & SVARE
ARKITEKTER K.N.A.L.

21.8.

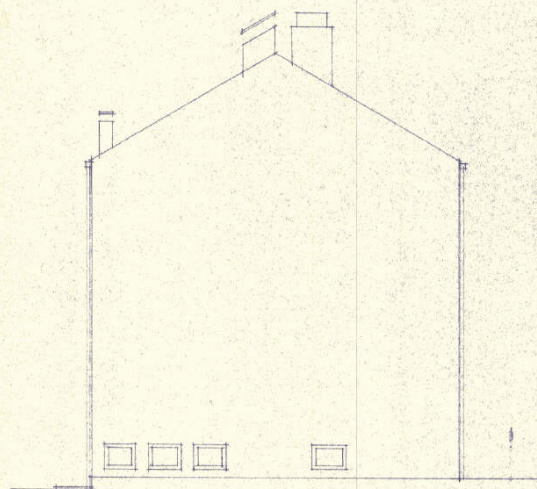
kop.

Kare Kvilhaug

Sak nr. 580477
Behandlet -1. SEP. 1958
STRINDA BYGNINGSRÅD



FASADE ÖST-ÖST



FASADE NORD-VEST

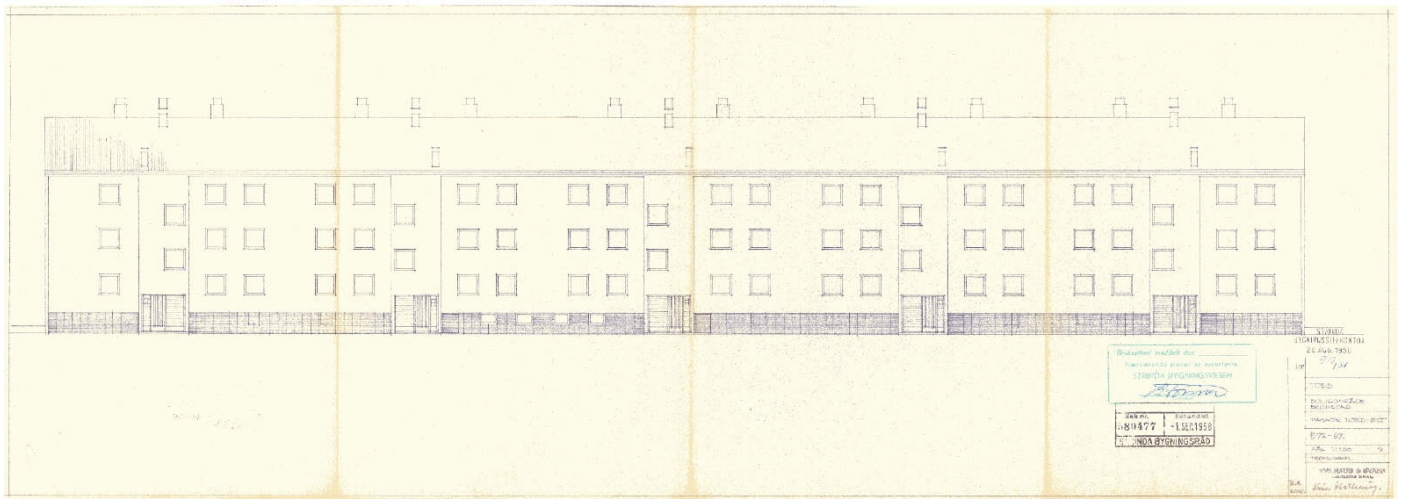
Sak nr. 580477
 Behandlet -1. SEP. 1958
 STRINDA BYGNINGSRÅD

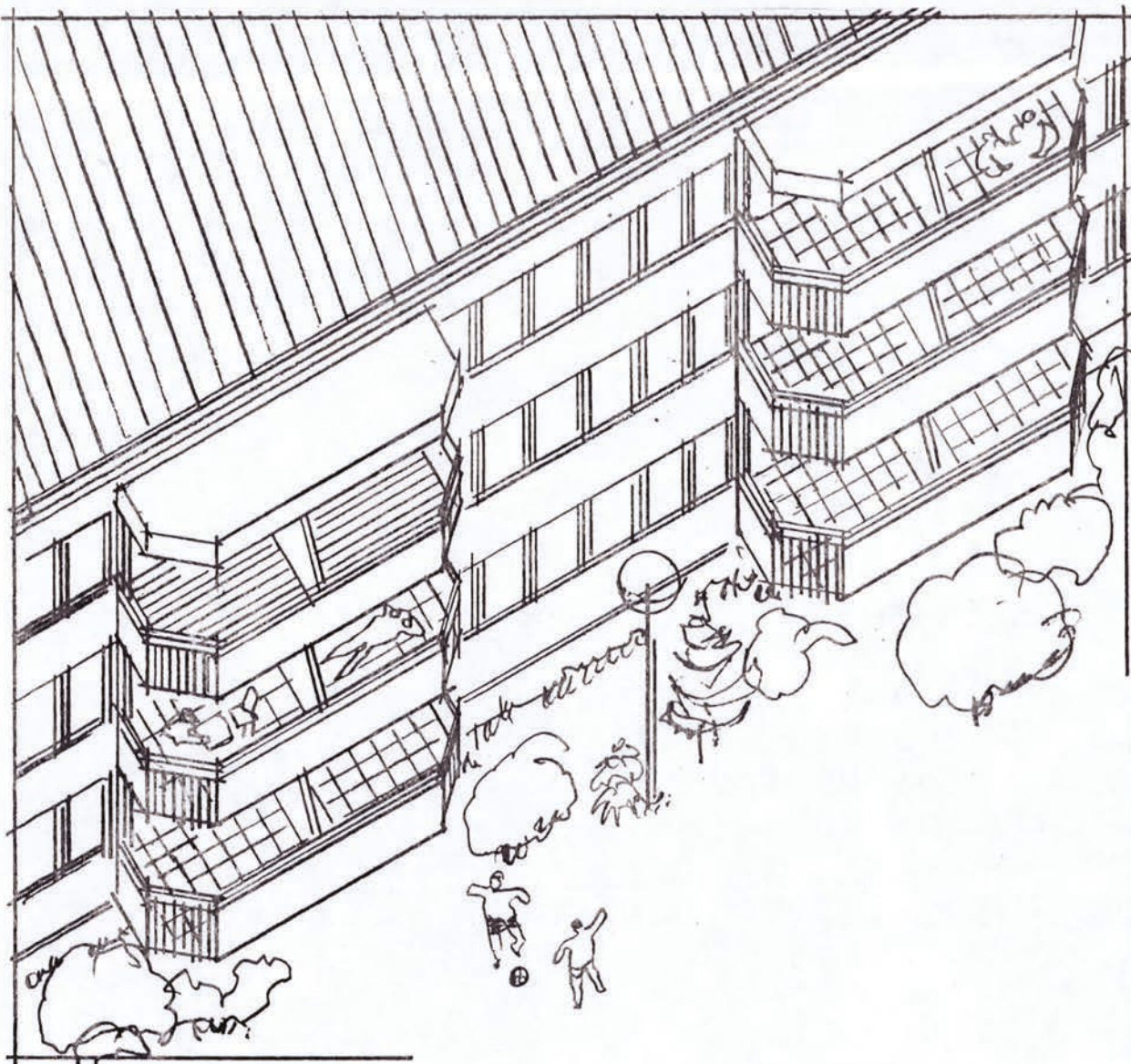
STRINDA
 BYGNINGSFRONTEN
 20 AUG. 1958

Inc 9/58

TOBE
BOLIGSÄLDE
BEGRÄNSAD
SAKIFASADEN
572-63
AXEL 1:100
TEKNIKUM 20.8.58
KONSTAD & SVARZ ARCHITECTS
21.8. UCC

Karl Kullberg



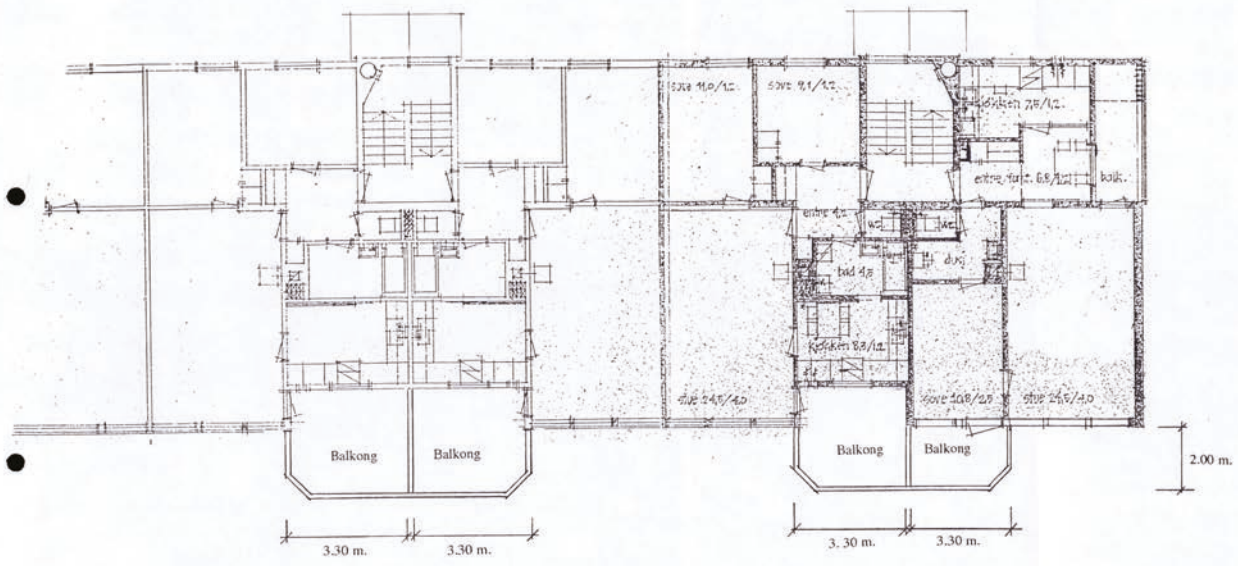


Trondheim 11.10.93.

PANARK AS arkitektkontor
sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset
Vilh. Storms gt. 1, 7013 Trondheim
tlf. 07 522984 fax. 07 530234

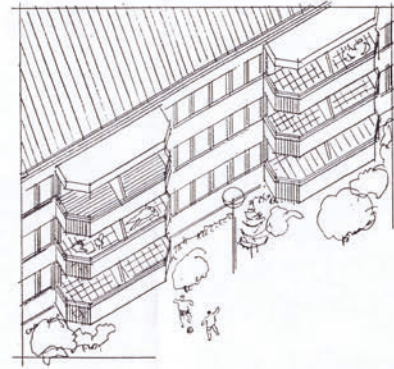
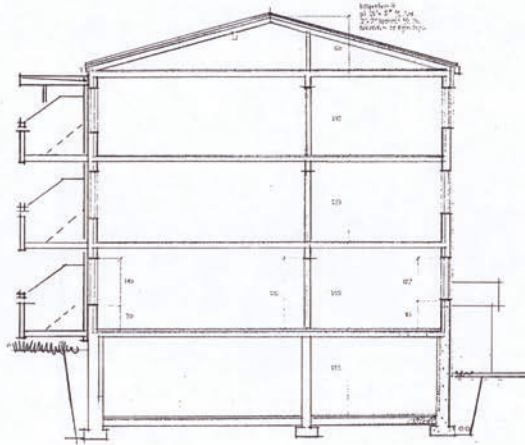
BROMSTAD BORETTSLAG.

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV BALKONGER.



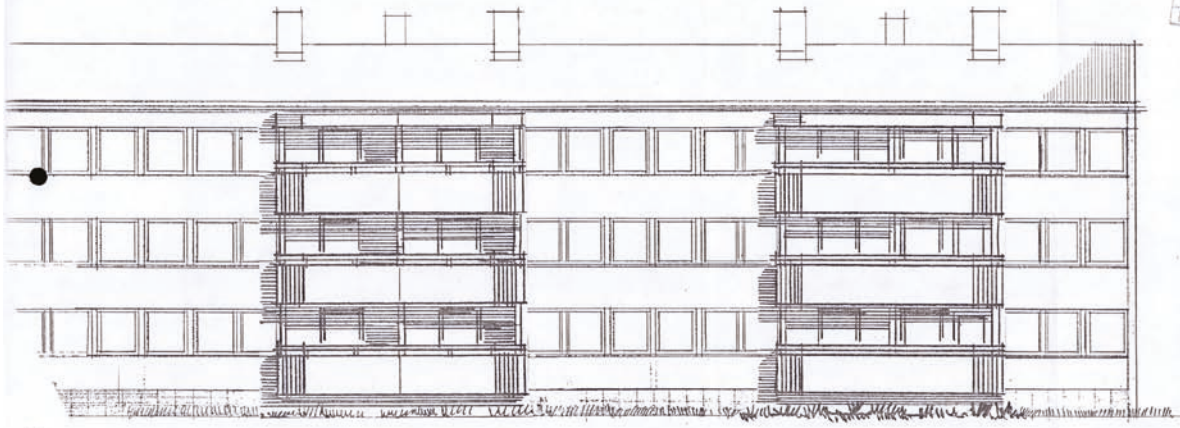
007
BROMSTAD BORETTLAG
 Rehabilitering og utvidelse av balkonger.
ETASJEPLAN NR.20 1:100
 For Aasta Hansteens veg 20
PANARK AS 11.10.93.

DELEGASJONGVEUTAK
REHAB. SAK NR.
23.11.93 01131
BYGGESAKSKONTORET



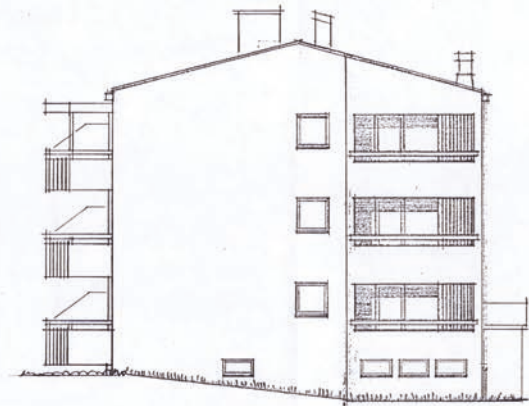
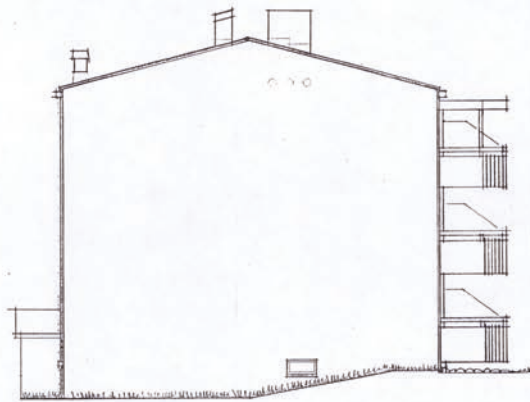
004
BROMSTAD BORETTLAG
Rehabilitering og utvidelse av balkonger.
SNITT M. 1:100
Gjelder for alle blokker
PANARK AS 11.10.93.

DELEGANSJONSVELTAK
REKORD SAK NR.
23.11.93 01171
BYGGESAKSKONTORET



008
BROMSTAD BORETTSLAG
Rehabilitering og utvidelse av balkonger.
FASADE SYD nr 20 1:100
Aasta Hansteens veg 20
PANARK AS 11.10.93.

DELEGAJONSVEITIAK
REHAB. SAK NR.
23.11.93 01131
BYGGESAKRÅDET



006
BROMSTAD BORETTSLAG
Rehabilitering og utvidelse av balkonger.
ENDEFASADER m. 1: 100
Gjelder for alle blokker
PANARK AS 11.10.93.



Sak nr. :
DB 1159/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

hr
Sak nr. :
DB 1159/91

Møtedato: 24.12.91 Referansnr.: T/03955/91 Saksbehandler: Sissel Ratvik

G.NR. 00000 Br.NR. 0000 Byggested: AASTA HANSTENS VEG 20

SAKEN GJELDER:

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OVERBYGG AV INNGANGSPARTI MED
SØPPELROM.

BYGGHERRE: Bromstad B/L v/ Hans Eggen

ANMELDER : Tobb

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 12.11.91.

Tobb søker om godkjennelse av nye inngangspartier for Bromstad B/L's eiendom Åsta Hansteens veg 20.

I tilknytning til overbygg over inngangspartiene skal bygges søppelrom.

Det er vist to alternative forslag til utforming. Det ene forslaget viser 120 cm dypt tilbygg med pulttak.

Det andre forslaget viser 175 cm dybde og saltak.

Det er sagt at generalforsamlingen skal ta endelig standpunkt til hvilket alternativ som skal velges. Byggesakskontoret vil for sin del foretrekke det 120 cm dype tilbygg.

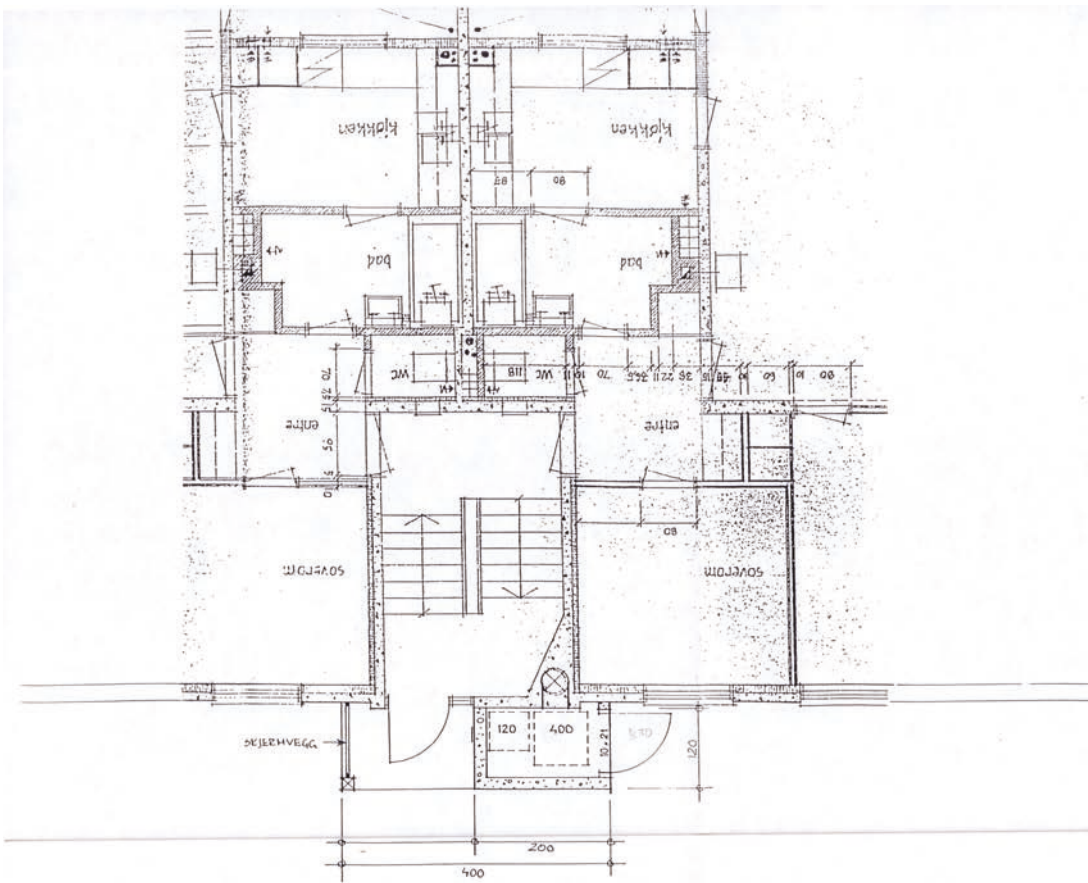
Søppelrommenes vegger og tak må tilfredsstillende krav til B 60, og dør til søppelrom må være B 30.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL
FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

-
- A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.



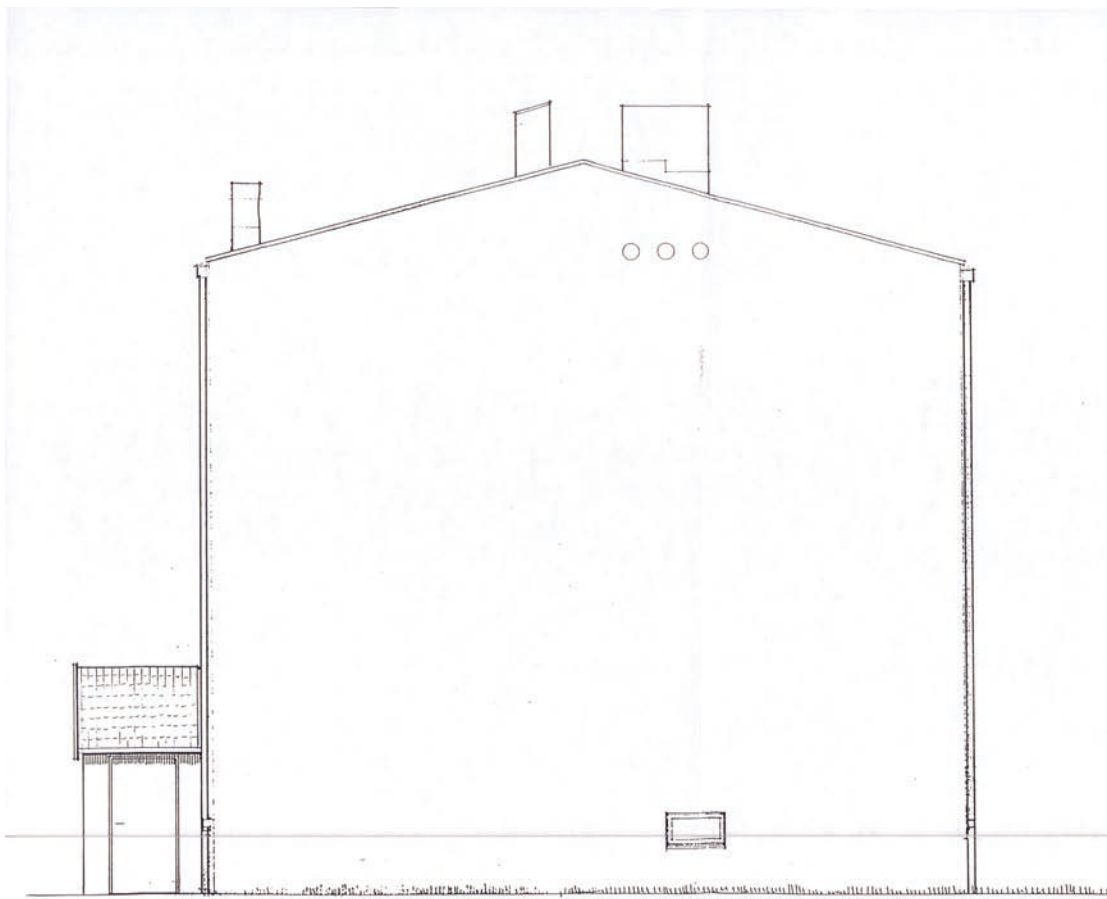
TRONHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontoret
 19-11-12
 Prosjekt:
 Følger:
03955/91

BROMSTAD B/L
NYE OVERBYGDE
INN. PARTIER MM.

Sak nr.	91039
Dato	28.10.91
Mål	1:50
Sign.	A.S.
Tegn. nr.	

B


Fohlelekk & Stordahl
 SIVILARKITEKTER MMAL - NPA
Boks 1874, Lortnesveien, 2003 Trondheim, tlf. 07-423611



TRONDHEIM
 26.10.91 01159
 BYGNINGSSTAD

TRONDHEIM KOMMUNE
 Byggesakskontroll
 11-11
 Prosjekt
 03955/91

BROMSTAD B/L
 NYE OVERBYGDE
 INNG.PARTIER MM.

Sak nr.	91039
Dato	28.10.91
Mål	1:50
Sign.	A.S.
Tegn. nr.	



Pohleløkk & Stordahl
 SIVILARKITEKTER MNAL - NPA
 Boks 108, Jernbanen, 7003 Trondheim, tlf. 07 932010

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 7383
Bygg.jnr. 917/58

Til Helserådets formann.

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

..... Brunnsrud I nemlig bolighelhet i 3 etg.
hvilket eieren hert Torbj har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 14 JUN 1960

Strinda Helseråd jnr. I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 17 JUN 1960

B. Fosner
Bygningssjefkontoret
Kjeld Lagers



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Ugradert

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Leif Inge Horten	Saksnummer BYGG-17/84094 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 01.12.2017
---------------------------------------	---	---------------	--------------------

Aasta Hansteens veg 20 A, rammetillatelse for tiltak for oppføring av garasjeanlegg

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	13 / 38 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SAGA HUS AS
Tiltakshaver:	BROMSTAD BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven §29-4 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BROMSTAD BORETTSLAG

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

Dokumentnr.: BYGG-17/84094-4



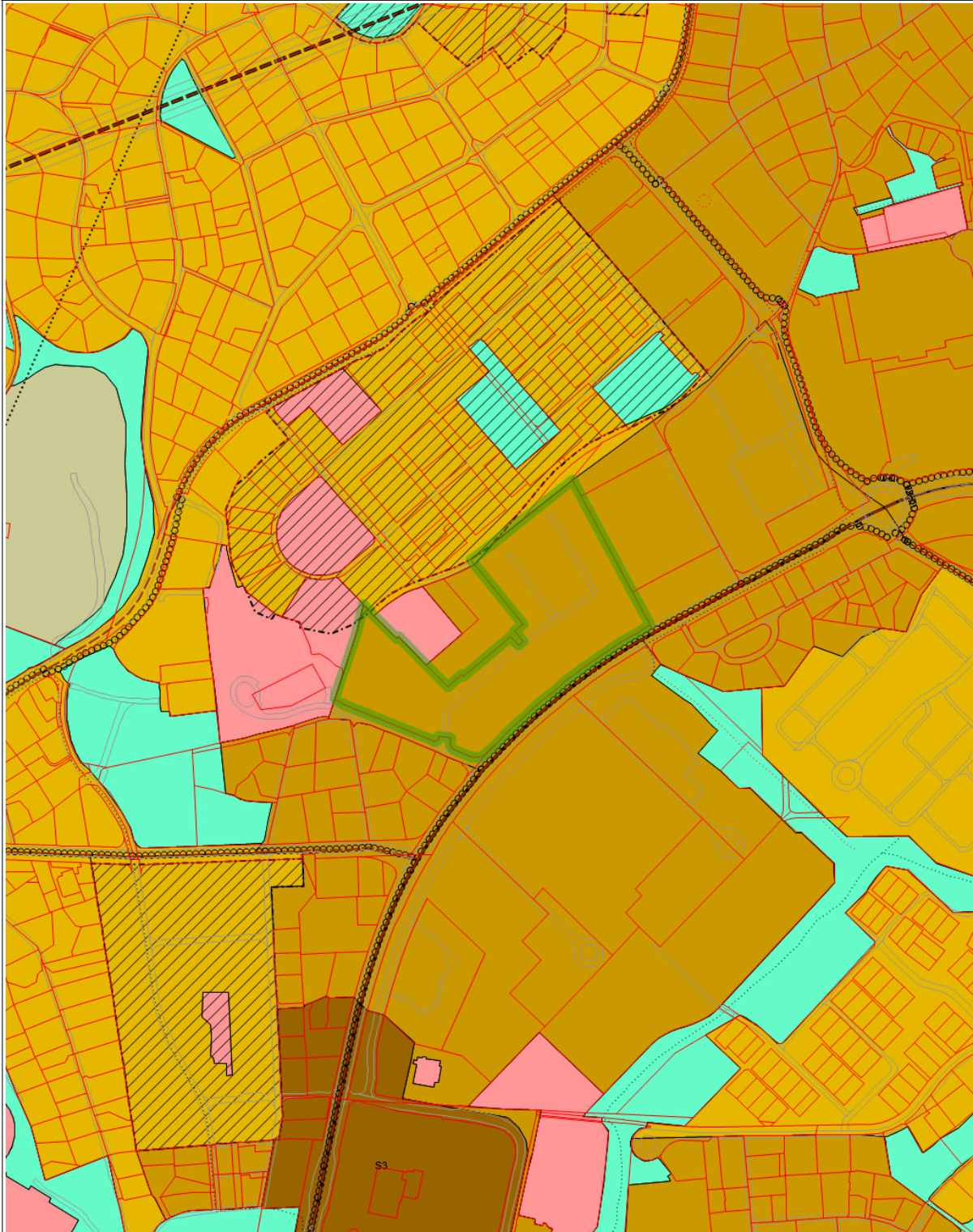
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fredrikke Qvams veg 20E 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



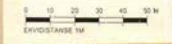
Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Turveg / turdrag	 Framtidig turveg / turdrag	 Jernbane - tunell
 Kollektivtrase	 Fjernveg tunnel	 Hovedveg
 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1	 Byggesone 2
 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Blå/grønnstruktur
 Forsvaret		

R 126k

**REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE MELLOM PERSAUNVEGEN -
PERSAUNET LEIR - AASTA HANSTENS VEG -
TYHOLTVEGEN - GINA KROGHS VEG.**

M: 1:1000



TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 27-6-1966

RETET, 7-12-1966

22-8-1967

TEGNFORKLARING:



- FELLESGARASJER
- TRAFIK. KIOSK
- AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- AREAL FOR BOLI BEBYGGELSE
- GATE SOM BORTREGULERES
- REGULERINGSGRENSE
- BUNNER

J. nr 1526/67 D Oslo, 18. mars 1967
JMK/AN

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM PERSAUNVEGEN - PERSAUNET
LEIR - AASTA HANSTENS VEG - TYHOLTVEGEN - GINA KROGHS VEG I
TRONDHEIM KOMMUNE

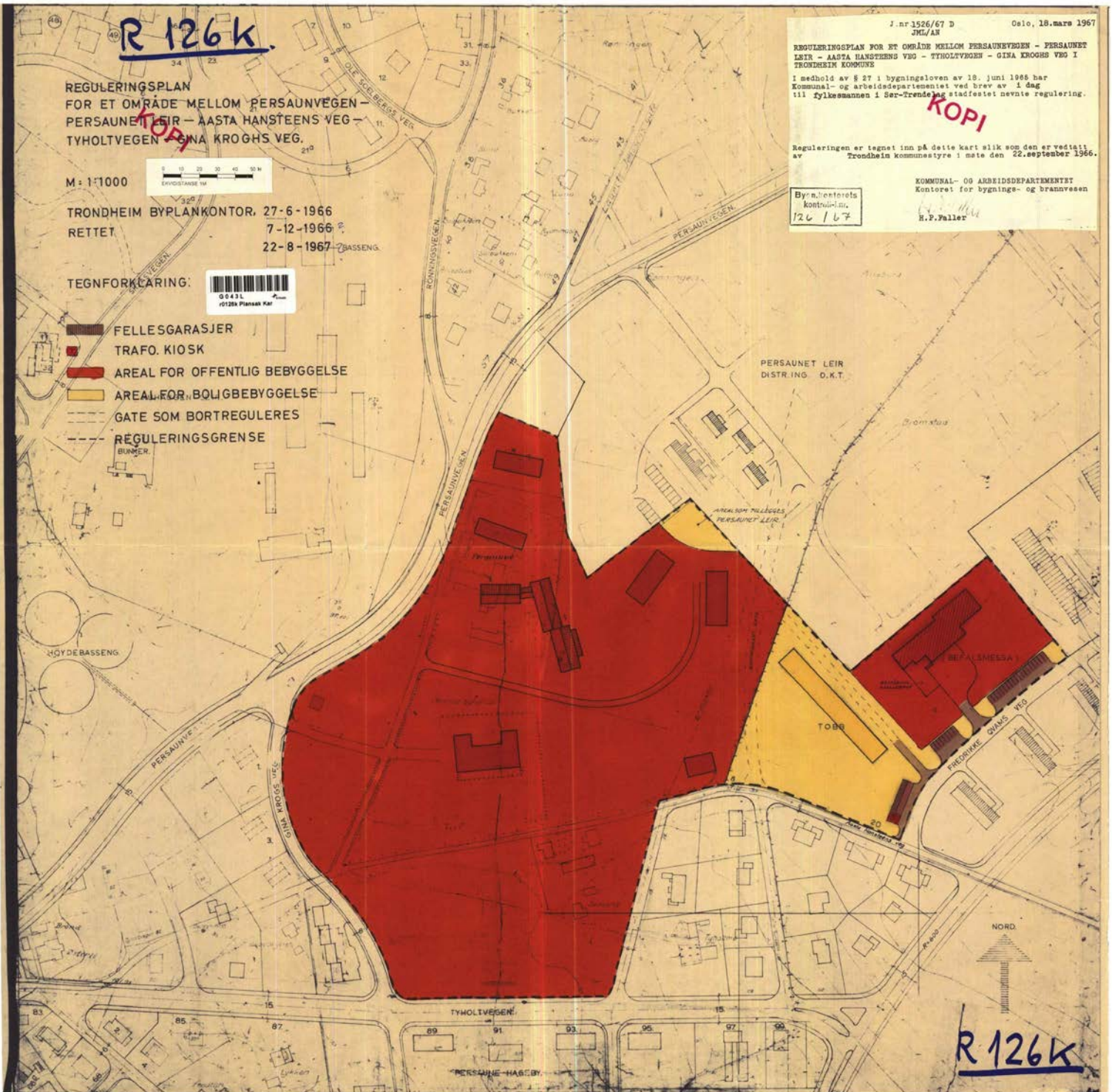
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har
Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1 dag
111 Zylkesmannen i Ser-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

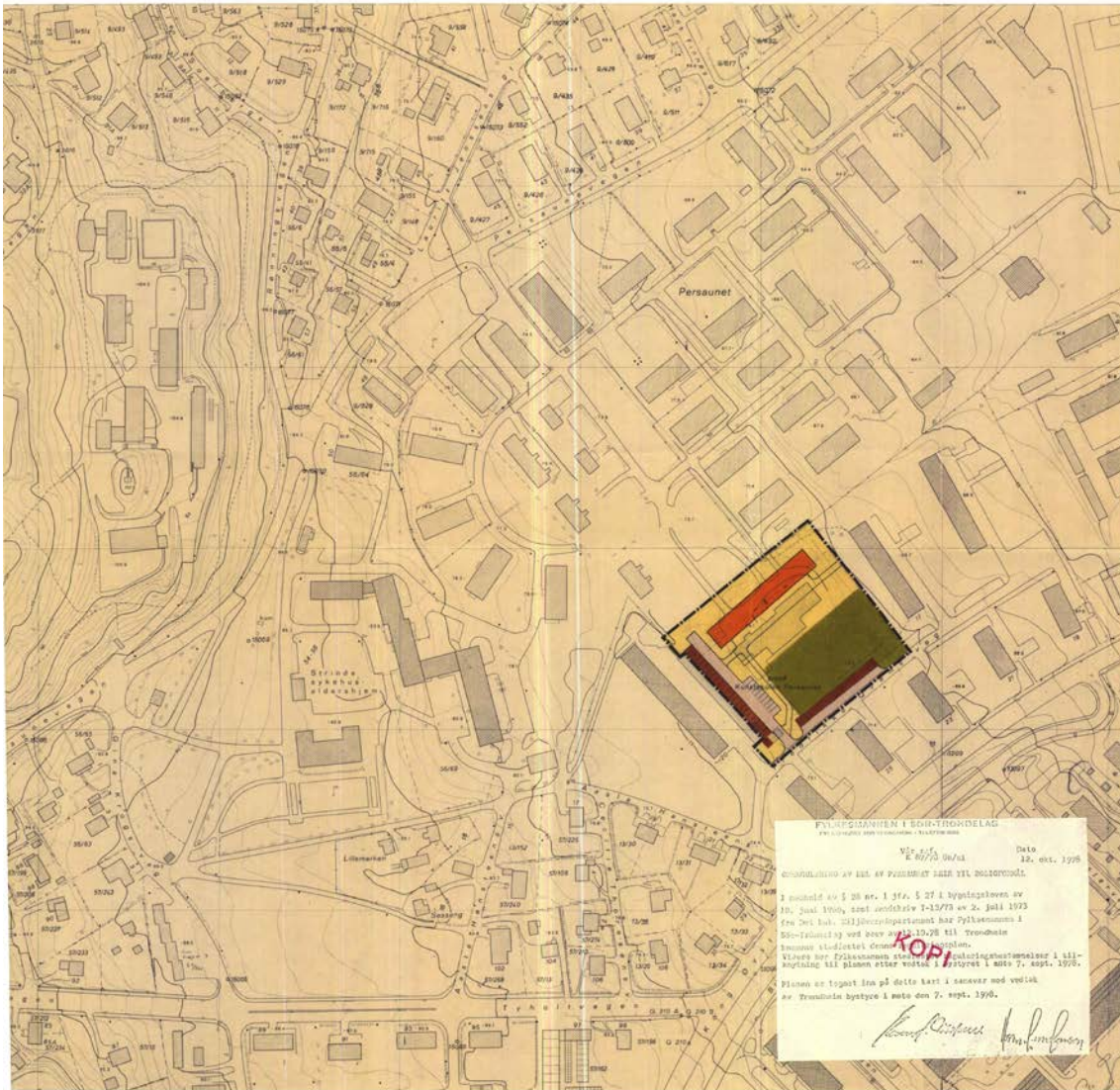
KOPI

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt
av Trondheim kommunestyre i møte den 22. september 1966.

Byplankontorets
kontrollnr.
126/67

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygginge- og brannvesen
H. P. Faller





TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U1
- BOLIGER U2
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- areal for kjøretrafikk
- grensestripe, trafikkøy, kjøring / fylting
- skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØDSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- sentraloje, friskolekole
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som fremgår i planen
- vann

Tilsett etasjehøiti for bygginger er angitt med tall på planen

OMREGULERING AV DEL AV PERSAUNET LEIR TIL BOLIGFORMÅL

0 10 20 30 40
METER

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
11.6.1978

R 126 o

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
Nr.	Date	Nr.	Date
1	13.4.78		
2	15.9.-10.7.78		

MALESTOKK: 1:1000
REGULERINGSPLAN nr. 126 o
TEGNING nr. Endring nr.
Kartblad: P-33-36

PLANKOMMISJONEN I SOU-TRONDHEIM
1978-1979

Vår sak: 126 o
Date: 12. okt. 1978

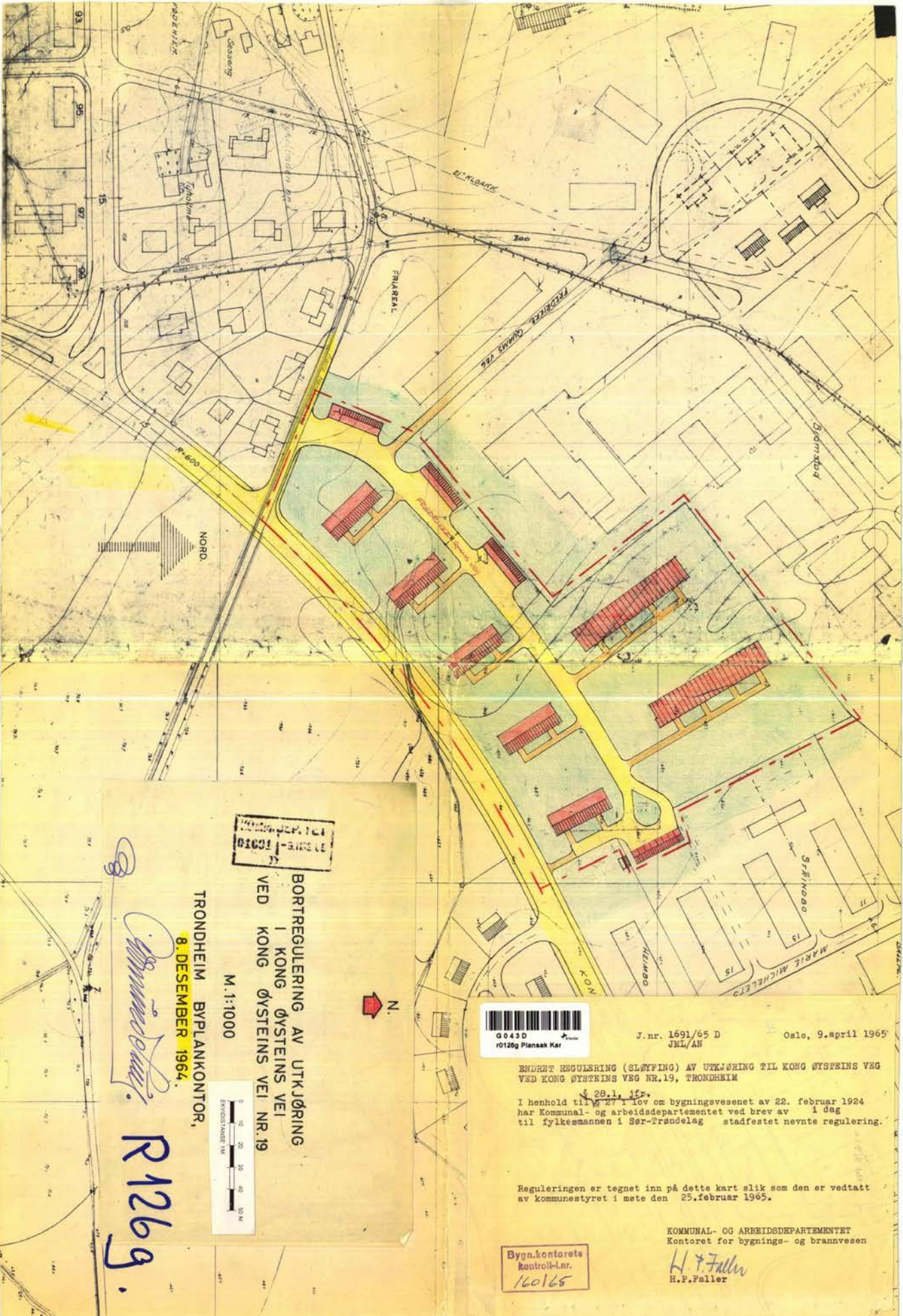
Behandling av sak nr. PERSAUNET LEIR til boligområde.

I medhold av § 28 nr. 1 3fa, § 27 i bygningsloven av 10. juni 1967, samt endringslov 1-15/78 av 2. juli 1973 fra Det lok. tillitsrådet i Trondheim og 50-forsamling ved lov av 12.10.78 til Trondheims kommunale tekniske råd.

Vilket har frissatt som teknisk sak til behandling til planen etter vedtak i styret i sak 7. sept. 1978.

Planen er laget inn på dette kart i saksnr. med vedtak av Trondheims bystyre i møte den 7. sept. 1978.

Arvid R. Rasmussen

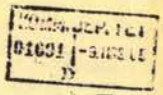


**BORTREGULERING AV UTKJØRING
 I KONG ØYSTEINS VEG
 VED KONG ØYSTEINS VEG NR. 19**

M. 1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR,
 8. DESEMBER 1964.

R126g.



J. nr. 1691/65 D
JML/AM

Oslø, 9. april 1965

ENDRET REGULERING (SLØYFING) AV UTKJØRING TIL KONG ØYSTEINS VEG
VED KONG ØYSTEINS VEG NR. 19, TRONDHEIM

§ 28.1. 1st.
I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924
har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1 dag
til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt
av kommunestyret i møte den 25. februar 1965.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Bygn.kontorets
kontroll-lar.
16/165

H. F. Faller
H. P. Faller

R 126 o. stj: 12.10.78. KOPPI

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMREGULERING AV DEL AV PERSAUNET LEIR TIL BOLIGFORMÅL

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen føres opp med etasjetall som vist på planen.

§ 3.

Fasade- og takutforming samt fargevalg skal tilpasses den eksisterende boligbebyggelsen i strøket.

§ 4.

Garasjer og parkeringsplasser oppføres som fellesanlegg som vist på planen. Det skal avsettes plass til 1.5 bil pr. leilighet.

§ 5.

Boligblokker skal ha felles antenneanlegg for radio- og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

§ 6.

Før søknad om byggesøknad godkjennes, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan som viser opparbeidelse av uteareal.

§ 7.

Eksisterende bjørketrær innenfor areal regulert til felles lekeområde, bevares.

§ 8.

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 9.

Bygningsrådet kan, når særlige grunner tilsier det, dispensere fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

Stad 12.10.78



Stampelmerke kr. 3250.-

Dagbok nr. 105019 59
Strinda og Selbu sorenskriverembete

10/2

Festekontrakt.

§ 1.

Undertegnede Ottar Vasseljen, født 13/2-1898 fester her- ved til Trondheim og Omegn Bolig & Byggelag på vegne av et frem- tidig borettslag min eiendom "Bromstad 1", gnr. 13, bnr. 38, l.nr. 240 i Strinda herred.

§ 2.

Angående eiendommens grenser m.v. henvises til oppmålings- forretningen. Det festede areal utgjør 31.583.7 m².

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 0.40 pr. m². Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 5/1 og 5/7.

Festeavgiften vil av hver av partene hvert 10 år kunne kreves regulert, dog bare under hensyn til endringer i rente- nivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. I tilfelle enighet ikke oppnåes vil avgjørelsen bli å treffe av en voldgiftsnevnd på 3 medlemmer oppnevnt av soren- skriveren i Strinda. Voldgiftsretten avgjør hvem som skal ut- rede utgiftene med skjønnet.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta samt i dis- ses assurancesum.

Hvis bygningen (e) er pantsatt til Den Norske Stats Hus- bank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremti- dig avgift.)

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1.1. 1958.

§ 6.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Parsellens innhengning (oppførelse og vedlikehold av forsvarelig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten avgift for grunneieren.

§ 8.

Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som knytter seg til grunnen, derunder også refusjonsutgifter i henhold til bygningsloven, dog ikke ordinære skatter til stat og kommune.

§ 9.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stemping og tinglysning av festekontrakten samt skrivning av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Når festeretten av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder e.l. eller for utførte forbedringer på eiendommen, hvorimot pællens- hvis det ikke treffes annen overenskomst- kan forlaryddiggjort av festeren innen 4 måneder etter festets opphø

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på parsellen, lån eller bidrag av det offentlige eller fra banker, skal grunneieren være berettiget til å sette festeren ut av parsellens hus, hvorimot ryddiggjørelse ikke kan forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune, til festerettens overførelse til ny leier.

§ 11.

I tilfelle av avståelse av parsellen til gate- eller veggrunn eller del av parsellen til slikt bruk, tilkommer erstatningen grunneieren og innbetales til denne. Festeren tilkommer ingen annen erstatning herfor en festeavgiftens nedsettelse i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Volder grunnavståelsen festeren særlig ulempe, skal erstatning for slike gis av den som erververegrunden.

Trondheim den 31. desember 1958.

Som eier:

Ottar Vasseljen
.....

Som fester:

Trondheim og Omegn
Bolig- og Byggelag (TOBB)

Arne Forseth (s) K. Skarholt (s)
.....

Herved bekreftes at Ottar Vasseljen har underskrevet i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Trondheim den 31. desember 1958.

Kils M. Vaagland
.....

h.r.advokat.

Herved bekreftes at underskriverne ved TOBB's styre formann Arne Forseth og viseformann K. Skarholt er over 21 år og har underskrevet i vårt nærvær.

Sv. Skaugvold (s)

Olaf Lökberg (s)

Skaugvold



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fredrikke Qvams veg 27A
7046 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre