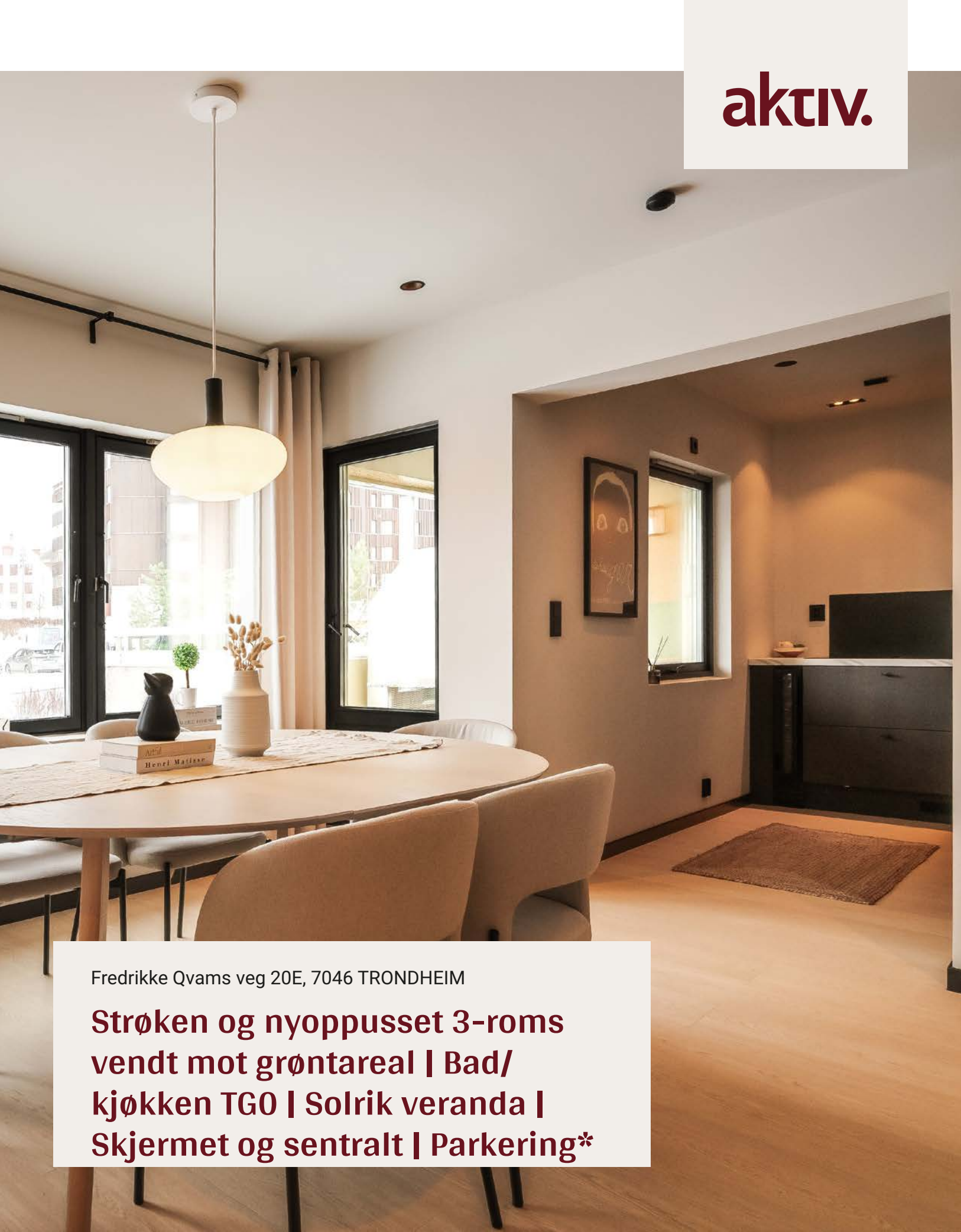
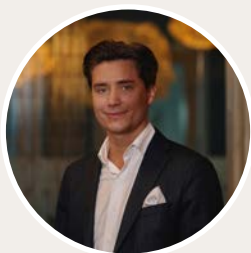


A modern dining room with a round wooden table, white chairs, and a large window. A pendant light hangs over the table. In the background, there is a kitchen area with a dark cabinet and a window. The room has light-colored walls and a wooden floor.

aktiv.

Fredrikke Qvams veg 20E, 7046 TRONDHEIM

**Strøken og nyoppusset 3-roms
vendt mot grøntareal | Bad/
kjøkken TGO | Solrik veranda |
Skjermet 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 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 81 268,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 081 064,-
Felleskostn.: Kr 5 724,- pr mnd
Selger: Thomas Brobakk
Haagensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 67/84 kvm
Tomtstr.: 30239.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 38
Andelsnr.: 27
Oppdragsnr.: 1710250262

Velkommen til Fredrikke Qvams veg 20E!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Fredrikke Qvams veg 20 E - En nyoppusset leilighet med flott intern beliggenhet.

- 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.
- Valentinlyst Senter og flere dagligvarebutikker ligger et steinkast fra boligen.
- Sirkus Shopping, Leangen idrettsanlegg og Ikea ligger kun 5 min kjøretur unna.
- Vestvendt veranda på 9 kvm, med gode solforhold fra ca. kl. 14-21, sommerstid.
- Borettslaget har 74 garasjer fra 2019, og rikelig med parkeringsplasser utendørs.
- Hele leiligheten er totaloppusset i 2025 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæringsskjema	42
Tilstandsrapport	47
Plantegning	63
Energiattest	64
Vedtekter	65
Husordensregler	72
Regnskap	82
Byggetegninger	92
Innflyttingstillatelse	104
Festekontrakt	105
Ferdigattest - Garasjer	109
Reguleringskart	112
Reguleringsbestemmelser	117
Planoversikt	130
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 67 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² - Kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 67 m² - Entré, to soverom, toalett, bad, stue og kjøkken.

4. etasje

BRA-e: 9 m² - Loftsbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist en bod på loft og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

30239.4 m²

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 Persaunet Leir (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

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Alt av gammelt røranlegg er byttet til dagens standard. Rør i rør. Arbeid utført av Haagensen rørservice.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ny membran.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mur & flisteknikk AS som har lagt ny membran og flis.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ingen feil. Kontroll etter anlegg også er ferdig igangsatt. Arbeid utført av Haagensen rørservice.

Innhold

Vedlikeholdshistorikk for leiligheten og borettslaget

Boligen er blitt totaloppusset i 2025.

- Nytt kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin, vinskap, kombi frys- og kjøleskap.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, sorte dusjdører med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, 100 Valnøtt kommode, belysning i speil, fuktavvisende speil, fuktstyrt vifte, og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs pergo i alle rom (minus bad, WC og entré).
- Gjennomgående bruk av spotter/downlights i hele leiligheten.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er pusset opp.
- Nytt elektrisk anlegg, 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: Utsifting 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 20 E. En totaloppusset 3-roms i 2025.

ENTRÉ/GANG:

Man kommer inn i en entré/gang på 5 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med flott fliselagt gulv, samt behagelige downlights i tak.

STUE:

Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 24 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.

VERANDA:

Med utgang fra stuen, har man en stor veranda på 11 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 2025 og består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin, vinskap, kombi frys- og kjøleskap. Komfyrvakt er installert på platetoppen, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 0 i følge takstmann. (TG2 er satt på ventilator grunnet kullfilter).

BAD/VASKEROM og WC:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 4,5 kvm. Totaloppusset i 2025, 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. I boligen finner man samt et praktisk separat toalettrom, dette er et ekstra gode som dagens selger har etablert.

2 SOVEROM:

Boligen inneholder 2 soverom, som har ca. samme størrelse. Begge rommene får plass til seng, garderobeskap og kontorløsning. Begge soverommene har man tilgang til fra entréen. Det største soverommet i leiligheten er på 10,5 kvm, mens det andre soverommet er på 8,5 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.

Bygningsdeler med TG2

VINDUER OG DØRER

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av ruter og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Utover dør og vindu på soverom som tar i karm, ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år), og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: På grunn av alder vil det være behov for vedlikehold/utskifting i tiden som kommer. Justering/smøring av vindu på soverom som tar i karm anbefales.

ILDSTEIN/SKORSTEIN innvendig i boligen

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

KJØKKEN

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

TOALETTROM

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilerings selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

ØVRIG - ELDRE VANN- OG AVLØPSRØR FRA BYGGEÅR

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vann- og avløpsrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, 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.

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 Borettslag 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.

Forsikringsselskap

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 tinglysing 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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og mulighet for peis.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 935 414

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 741 655

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 363
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 381
- Felleskostnad avdrag: kr 157
- Felleskostnad driftsdel: kr 1 024
- Vasking fellesareal: kr 141
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 658

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader
- Renhold av fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Strøm i fellesareal

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 724

Andel Fellesgjeld

Kr 81 268

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.12.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 157

Rentekost. fellesgjeld

Kr 363

Andel fellesformue

Kr 39 400

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bromstad Borettslag

Organisasjonsnummer

948659158

Andelsnummer

27

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.

FESTEAVTALE

Borettslagets tomt er festet.

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift iht budsjett 2021: 382 500,-

Årlig festeavgift ifølge styret: kr 131 092,-

Festeavgiften ble regulert 01.01.2013 og igjen 01.01.2019 samt 01.01.2023.

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.

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: 81 268

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. Sikringsselskapet 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 salgsoppgaven.

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

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 38 i Trondheim kommune. Andelsnr. 27 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

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

BOLIGBLOKK

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for leiligheten/bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger kun en udatert godkjennelse fra datidens Helseråd for boligblokk i 3 etasjer

og oppføring av en fjerde etasje til tidligere anmeldt blokk. I henhold til datidens gjeldende bygningslov av 1924, var det krav til at alle byggetiltak tiltenkt varig opphold av mennesker skulle fremlegges og godkjennes av Helserådet. Godkjenning fra Helserådet var påkrevd før Bygningsrådet kunne utstede innflyttingstillatelse.

Det er innført bestemmelser i gjeldende plan- og bygningslov som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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.

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 byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven og at bestemmelser 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

KORTTIDSLEIE

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.

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.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

81 268 (Andel av fellesgjeld)

4 071 268 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 081 064 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 089 964 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 092 764 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 796

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger og overtakelse kr 3 490,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no

Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

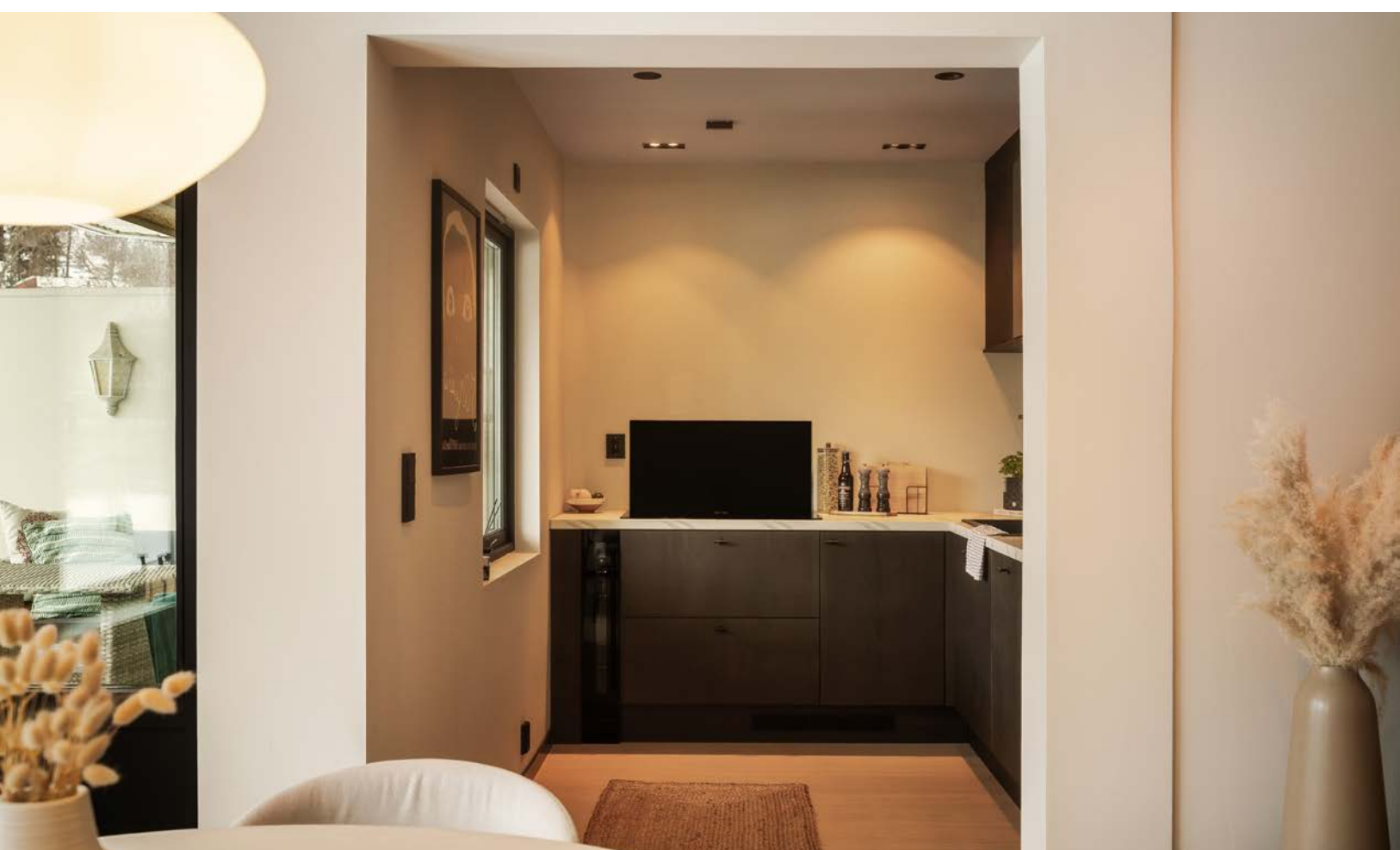
15.01.2026

































Vedlegg

Nabolagsprofil

Fredrikke Qvams veg 20E - Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	3 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	19 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.4 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	19 min 1.6 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

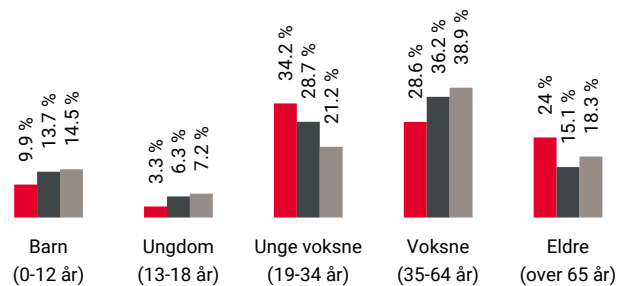
Veldig bra 86/100



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 (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Aastahagen barnehage (1-5 år) 95 barn	2 min 0.2 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	7 min 0.6 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

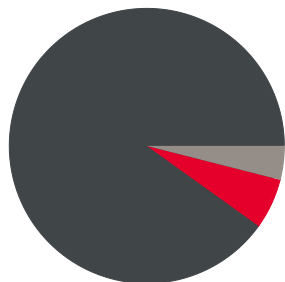
⚽ Tingssletta, ballløkke 8 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Stallmestervegen akt.omr. - balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🏊 Fresh Fitness Valentinlyst 8 min 🚶

🏊 Feel24 Singsaker 15 min 🚶

Boligmasse



■ 6% rekkehus
■ 91% blokk
■ 4% annet

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Valentinlyst Senter

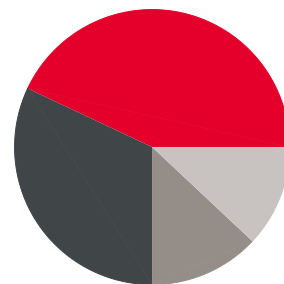
8 min 🚶



Apotek 1 Strindheim

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 43% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



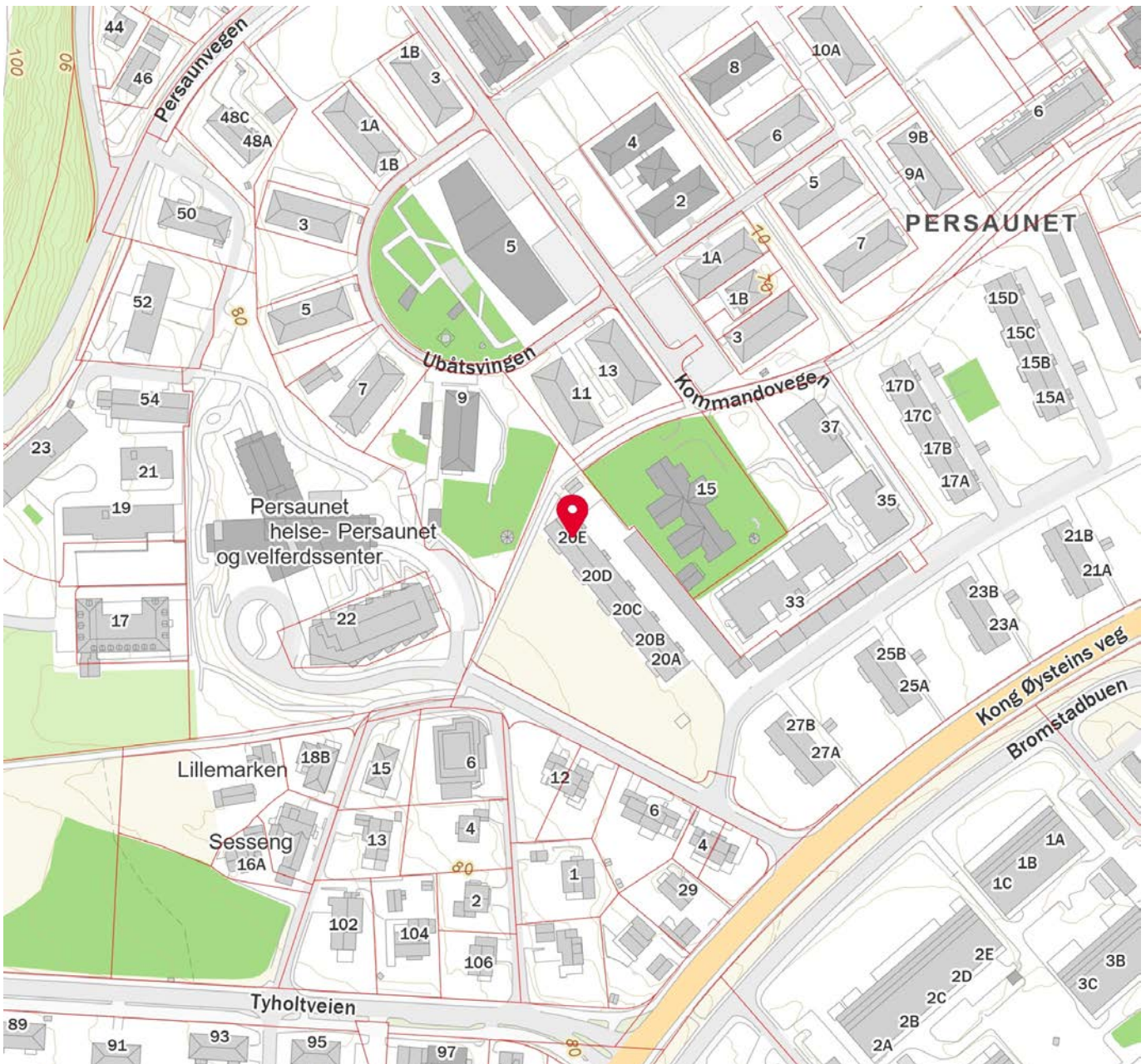
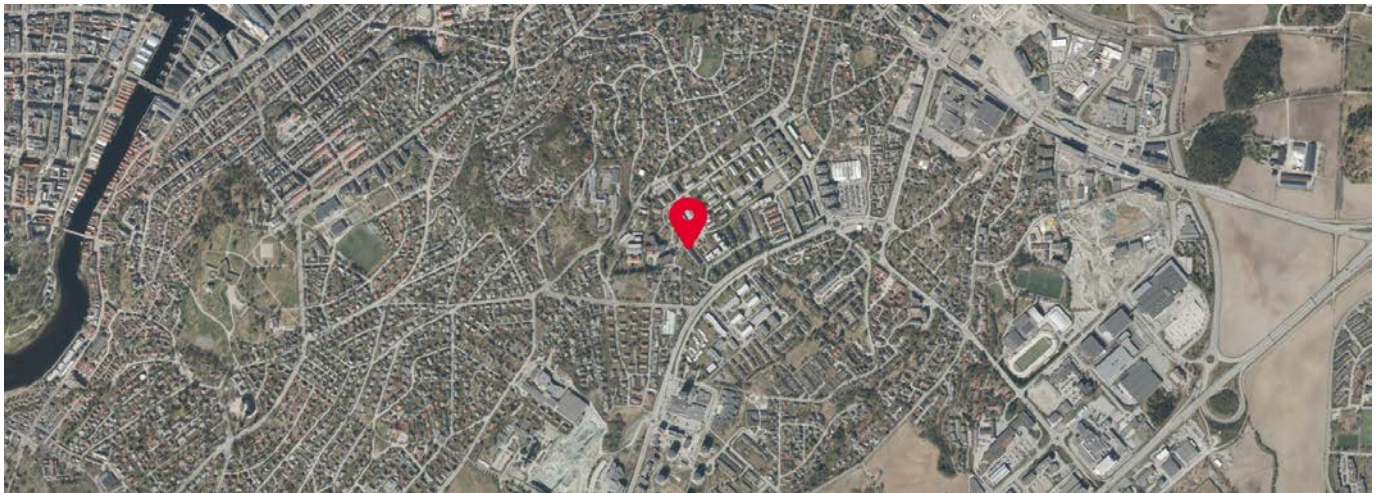
0%

58%

■ Persaunet
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250262	

Selger 1 navn
Thomas Brobakk Haagensen

Gateadresse	
Fredrikke Qvams veg 20E	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250262

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av gammelt røranlegg er byttet til dagens standard . Rør i rør
Arbeid utført av	Haagensen rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny membran
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mur & flisteknikk AS som har lagt ny membran og flis
-------------	--

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ingen feil / kontroll etter anlegg også er ferdig igangsatt
Arbeid utført av	Haagensen rørservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250262

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250262

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas brobakk Haagensen	3d80423962cf950e6eb4 7f6a72f1076f57ff2898	13.01.2026 14:08:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250262

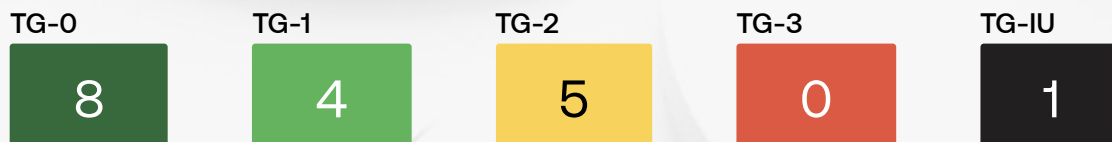
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Fredrikke Qvams veg 20E 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1960
BRA: 84 m²
BRA-i: 67 m²
Rapportdato: 15.12.2025 (Gyldig til 15.12.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38242>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen.
Kjøkken	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Øvrig: Eldre vann- og avløpsrør fra byggeår	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vann- og avløpsrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.12.2025

Rapportdato
15.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Thomas Brobakk Haagensen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er signert 11.12.25.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Fredrikke Qvams veg 20E, 7046 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **13**

Bruksnr: **38**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1960 - Kilde: webmatrikkelen.**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	67	67	0	0	11
Loft - bod	9	0	9	0	0
Kjeller - boder	8	0	8	0	0
Totalt m²	84	67	17	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	67	0	Entre, 2 soverom, toalett, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	67	67	0		

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod på loft og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen er av betong og metalkonstruksjon opphengt på husveggen og opplagret på søylefundament av metal. Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. På deler av undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge byggesak i det kommunale arkivet er balkong utvidet i 1993.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Pga overliggende terrassedekke er det ikke mulig å kontrollere om det er bruk av tettesjikt på deler av balkong i betong.	
Utover normal aldringsmessig slitasje så registreres ingen avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet -84.	
Ukjent alder på ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Utover alder og vindu på soverom som tar i karm ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder vil det være behov for vedlikehold/utskifting i tiden som kommer. Justeringer/smøring av vindu på soverom som tar i karm anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert.

Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Kjøkken er etablert nytt i 2025.

Innredning framstår med normal tilstand.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 02.09.58.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger brukstillatelse datert 14.06.1960.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilering selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Nyere avløpsrør er av plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at nyere avløpsrør er av plast og er skiftet så langt det lar seg gjør til og med fellesanliggende rør som går i fellesanliggende etasjeskiller/vegg.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ved enkel test og visuell kontroll registreres ingen avvik på nyere avløpsrør av plast.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at nyere vannrør (rør i rør) er skiftet så langt det lar seg gjør til og med fellesanliggende rør som går i fellesanliggende etasjeskiller/vegg.	
Fordelerskap og stoppekran er lokalisert i vegg på toalettrom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Ved enkel test og visuell kontroll registreres ingen avvik på nyere vannrør (rør i rør).	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i entrè.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele anlegget er etablert nytt i 2025. Sikringsskap i felles trappegang er fra opprinnelig byggeår der sikringsskapet er renovert med nye automatsikringer.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Ingen avvik er registrert.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament	
Plassert i innfelt skap	
Årstall	
2025	
Størrelse	
100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ingen avvik er registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventiler med spalventiler i vindu, det er periodisk mekanisk avtrekk på bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom, toalett og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-0	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Ingen avvik er registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
Ingen avvik er registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Ingen avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	
TG-IU	
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen da veggene er av betongkonstruksjon. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader. TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningssmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen membran/mansjetter.	

6.14 Øvrig: Eldre vann- og avløpsrør fra byggeår

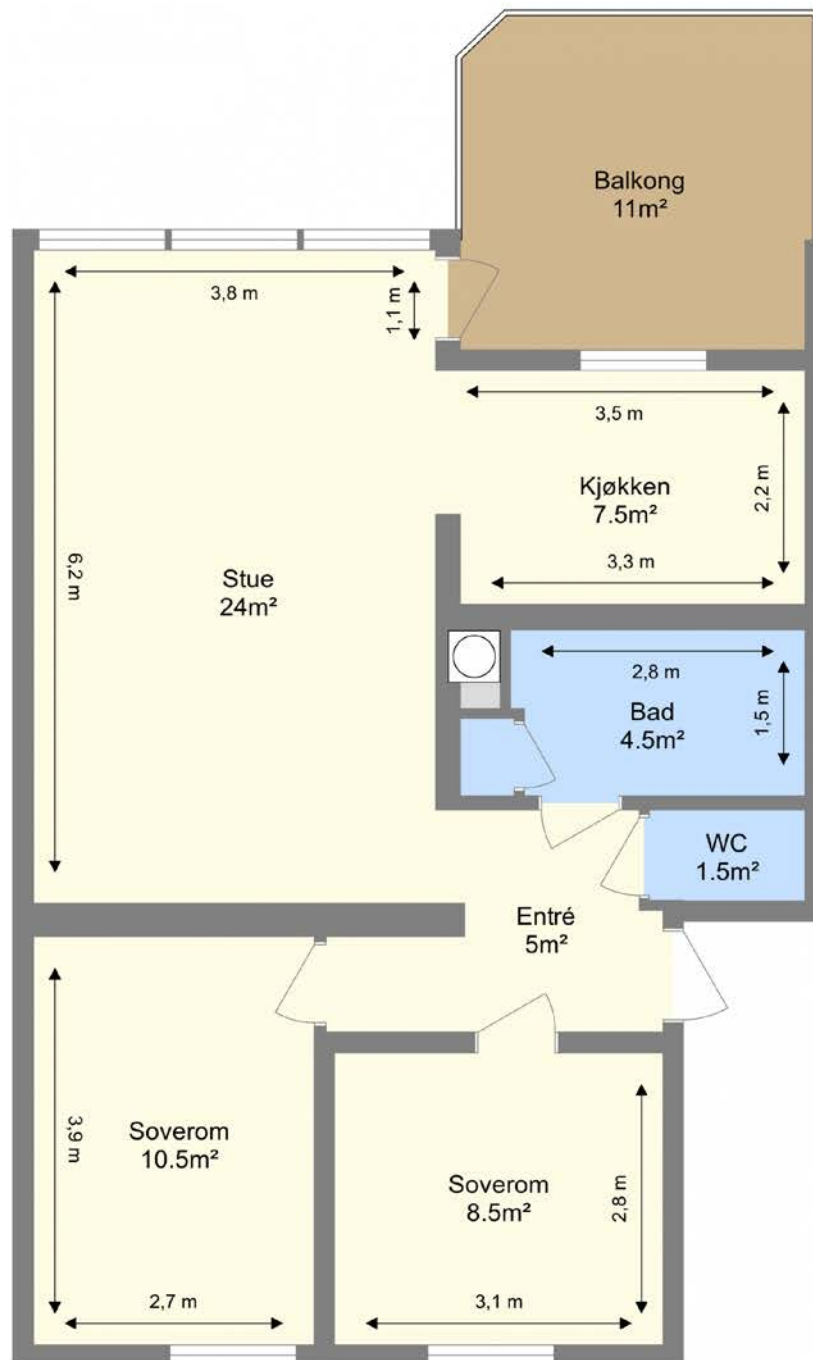
Beskrivelse	
Selger har opplyst å ha skiftet alle vann og avløpsrør så langt det lar seg gjøre til fellesanliggende vann- og avløpsrør som går i felles vegg/etasjeskiller. Øvrige rør som ikke er skiftet er fra byggeåret.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Deler av vann- og avløpsrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vann- og avløpsrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Fredrikke Qvams veg 20E

2. Etasje

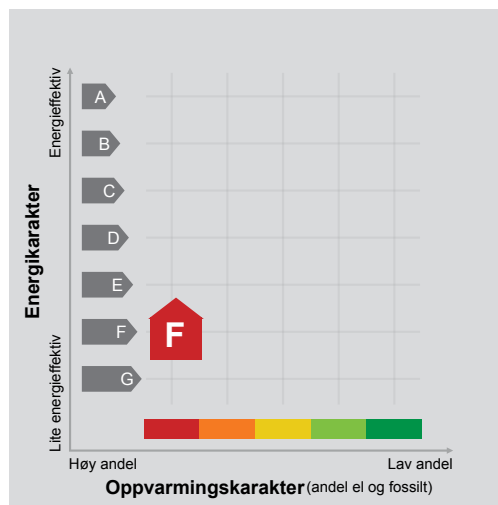


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Fredrikke Qvams veg 20E
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182181943
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-235974
Dato	15.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 (enkelpersoner) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(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 oppstaking 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 pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 forretningsføreren 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 besluttet 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 gårdsplasser, 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 rørleggerfirma.

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
Drifts kostnader					
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
Forretningsfjrrerhonorar		-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
Ljpende 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 fjr skattekostnad		406 351	452 636	-121 722	125 588
Ordinrt resultat etter skatt		406 351	452 636	-121 722	125 588
i RSRESULTAT	10, 14	406 351	452 636	-121 722	125 588
Disponering av totalresultat:		406 351	452 636	-121 722	125 588
Overfjrt 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			
ø remerkede 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
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		67 985	61 130
Pålypte renter		3 873	3 800
Pålypte 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

Sjølvi Rise
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapsregnet 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. 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. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen 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 annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

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

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift eluttak	8 406	6 376
Ekstrainnbetaling	7 797	0
Salg av møbler, plass, adgang, etc.	2 550	7 033
Utleie av utstyr og areal	600	650
Viderefakturerings	1 200	1 152
Viderefakturerings 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
Sluttedord., 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 ³ rsverk: 1,13

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	75 750	0
Juridisk ³ dgivning	16 250	15 425
Teknisk ³ dgivning	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 uteomr ³ de	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 ⁸ samling	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:		
; rets resultat	406 351	452 636
Tilbakeført avskrivning	932 218	936 052
Avdrag P n	-199 298	-249 739
Innbetalt innskudd	0	450 000
Overført gjremerkede midler	0	-71 779
; rets endring i disponible midler	1 139 272	1 517 170
Disponible midler i periodens slutt	4 259 539	3 120 267
d remerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	290 297	290 297
d remerkede midler garasjer 01.01.	732 343	660 564
Endring gjremerkede midler:		
; rets overføring til garasjer	0	71 779
Totale gjremerkede 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 gjremerk. 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
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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 3 r :	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
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets 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
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	49 291	0
Antatt levetid i 3 r :	3	5			10	3

	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	220 381	17 658 549	16 423 462	25 080
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets 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
i rets avskrivninger :	0	882 927	0	0
Antatt levetid i 3 r :	5	20		5

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 3 r 1961

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1988 - 2002

Garasje er anskaffet i 3 r 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 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ 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
Ø rets 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 p³ 138 andeler ˆ kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett p³ 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

P³ lydende 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 GJ ELDSBREVSL; N

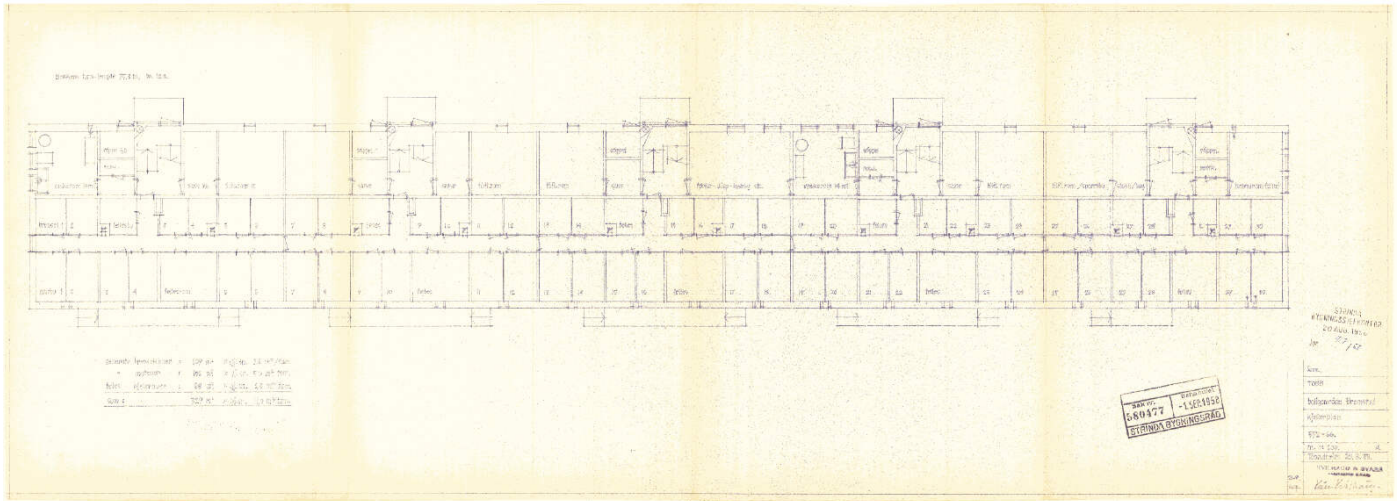
Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Refin. 85276 pluss oppl ³ ning
L ³ nenummer:	90517285276
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019
Rentesats:	6.44 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig l ³ nebelnp:	12 420 000
L ³ nesaldo 01.01:	11 205 919
Avdrag i perioden:	199 298
L ³ nesaldo 31.12:	11 006 621
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 811 784

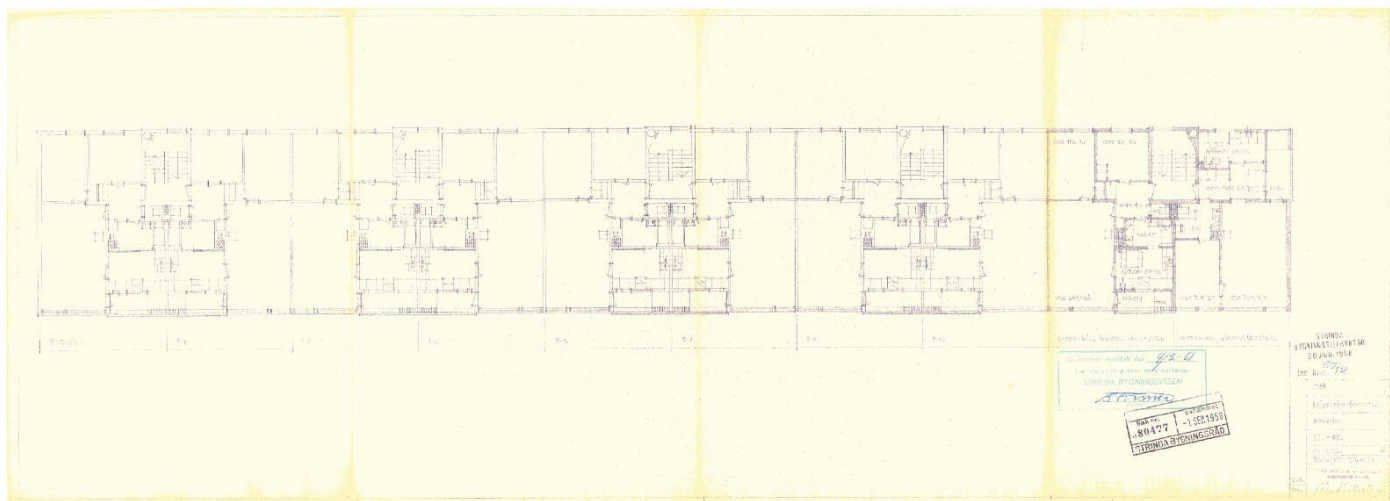
PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

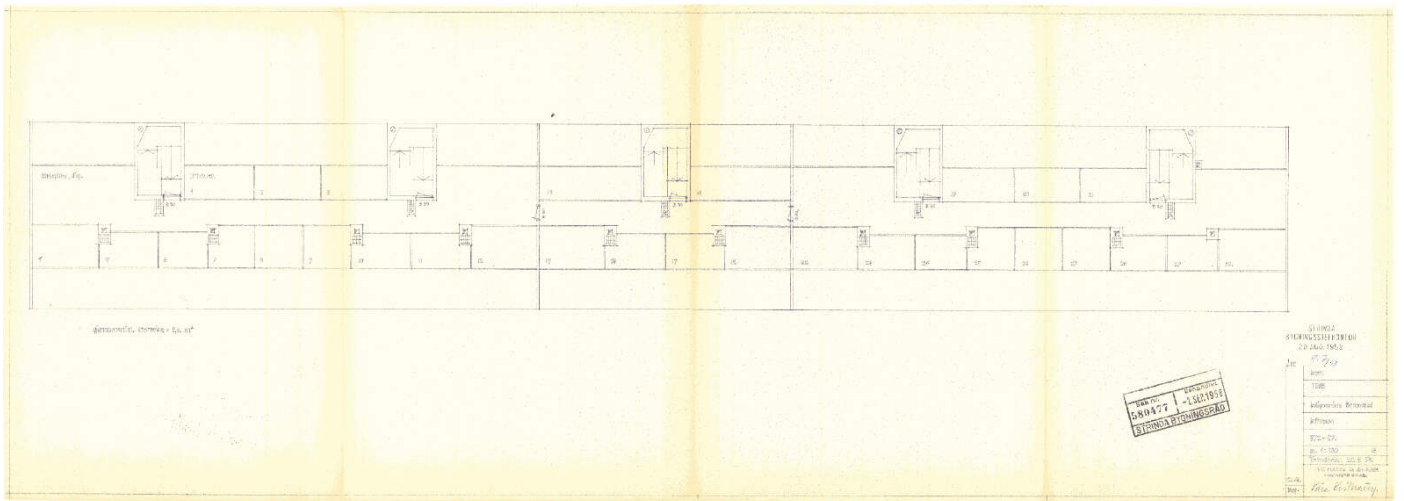
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517285276	114	81 963	9 343 782
	3	72 572	217 716
	21	68 816	1 445 136

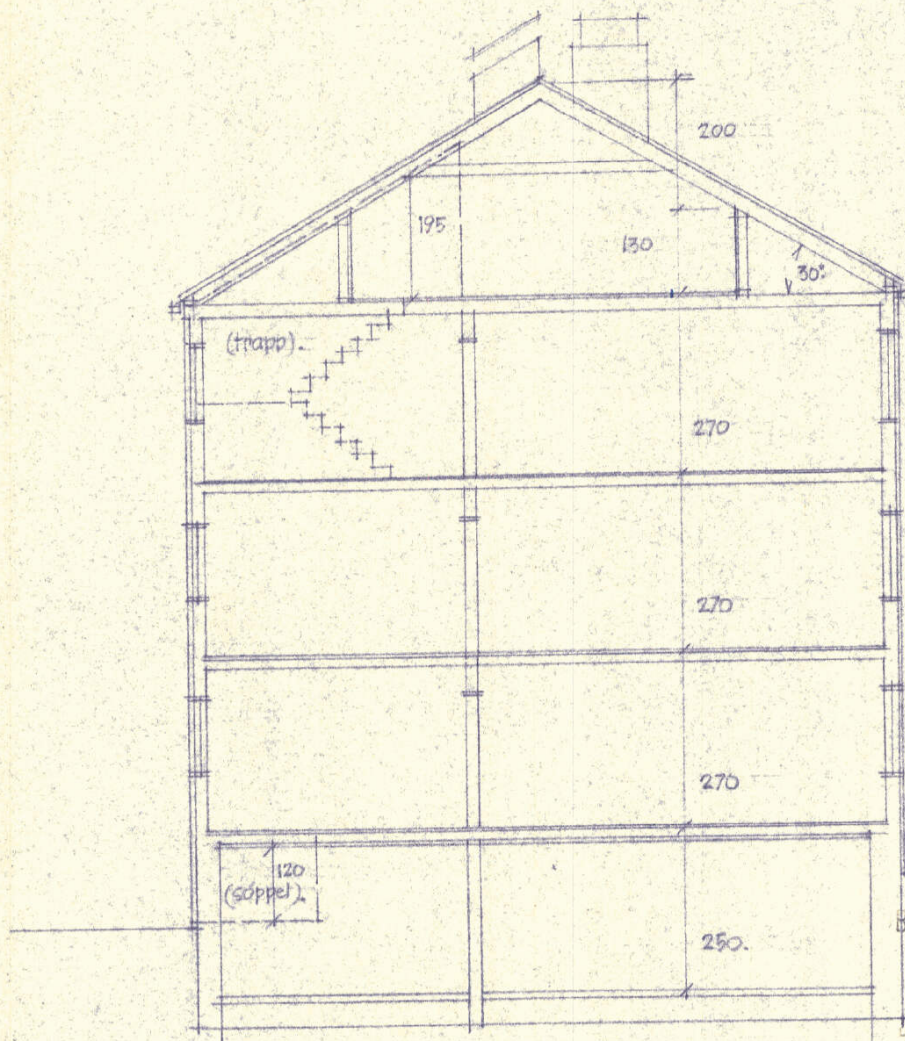
Note 18 - INNSKUDD

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



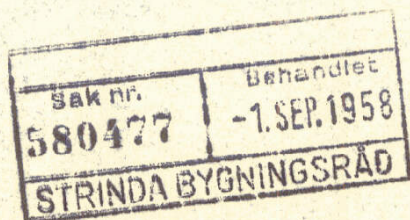






STRINDA
BYGNINGSSJEFKONTOR
20 AUG. 1956

9/7/58



korr.

TOBB

boligområde Bromstad.

snitt.

572-60.

m- 1: 100.

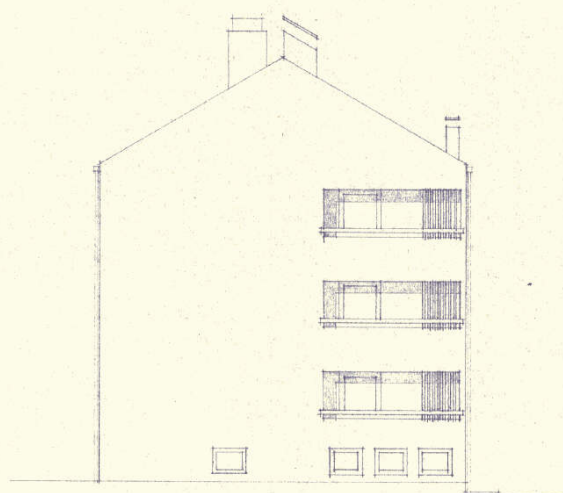
Trondheim 26.8.58.

KVILHAUG & SVARE
ARKITEKTER KHAL

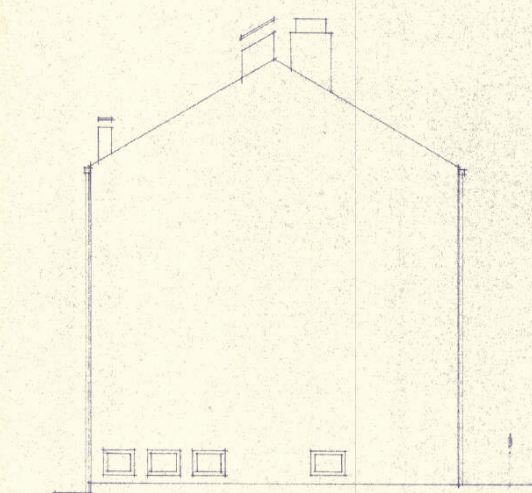
21.8.

kop.

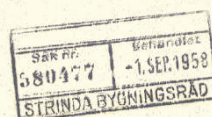
Karl Kvilhaug



FASADE ÖST - ÖST



FASADE NORD-VEST



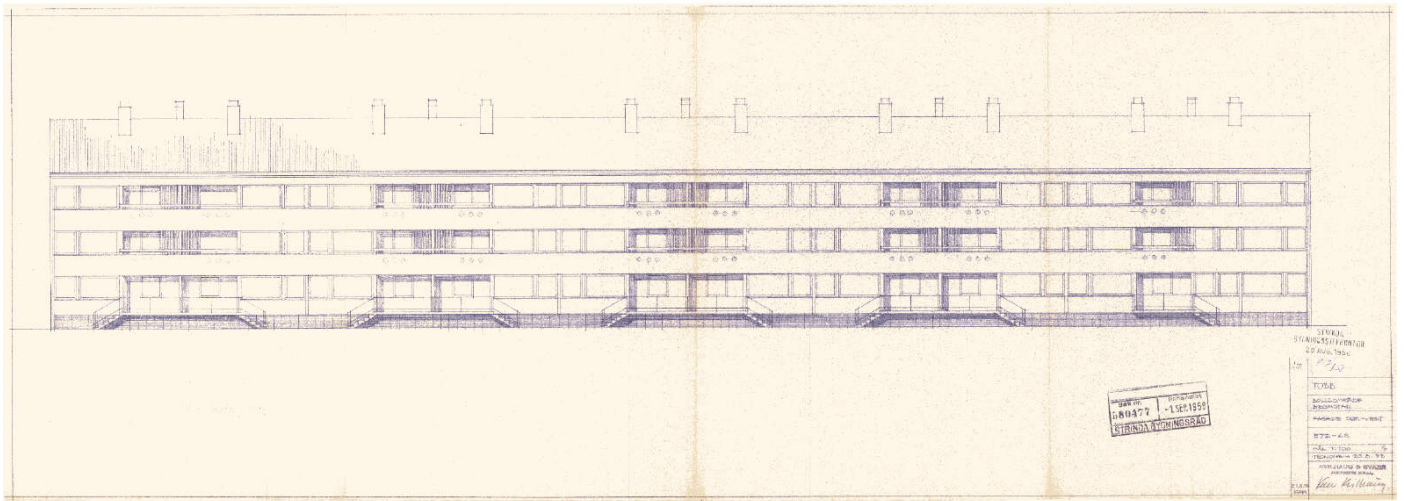
STRINDA
BYGNINGSFRONTEN
20 AUG 1958

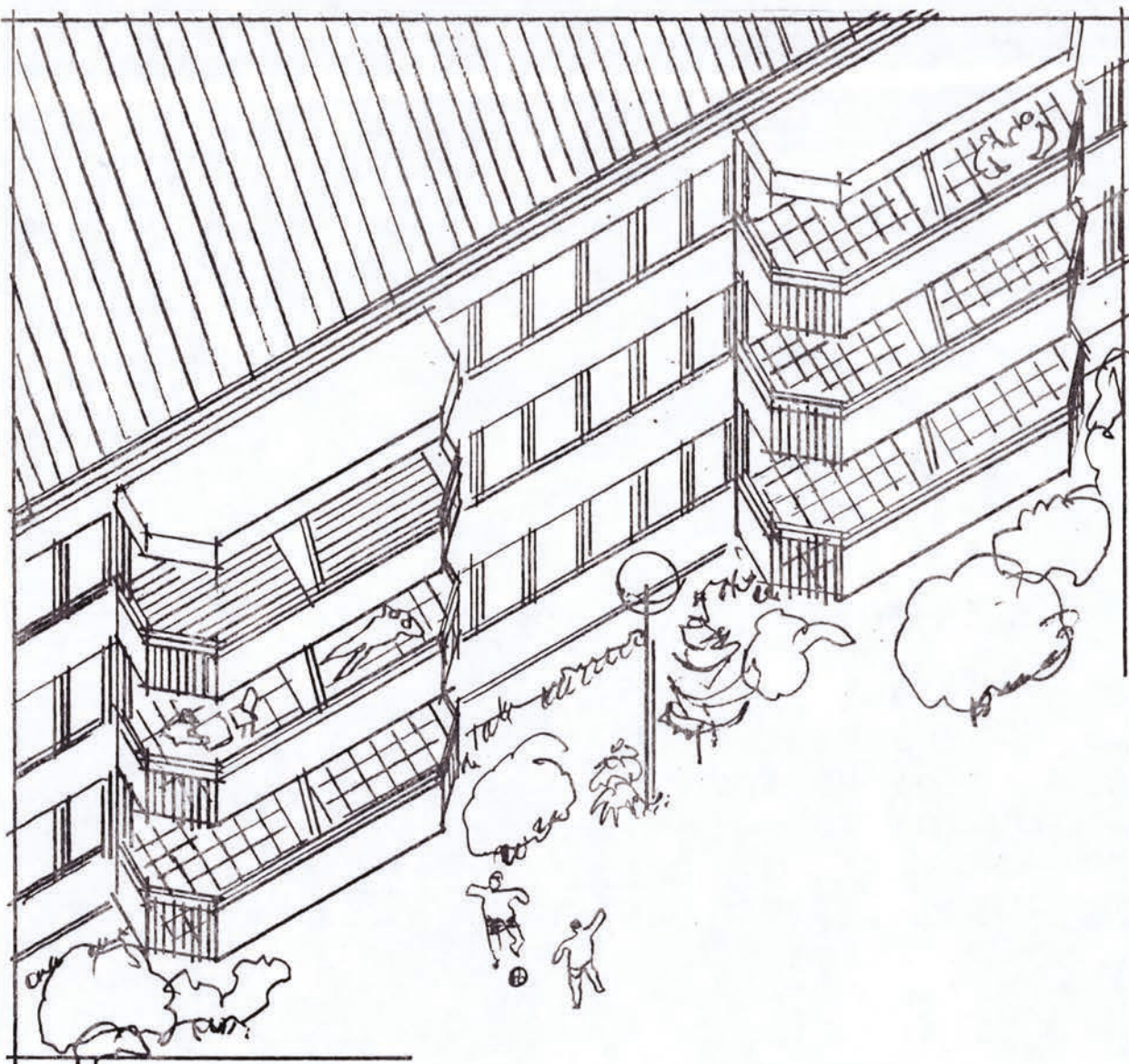
100

7/58

TOBE
BOLIGSÄLAREN
SKOGSTAD
CAVEFASADEN
572-63
ÅR 11 100 9
TEKNIKUM 20.8.58
KVILAND & SVANE
ARKITEKTER & BYGG
21.8.
100

Karl Kihlberg



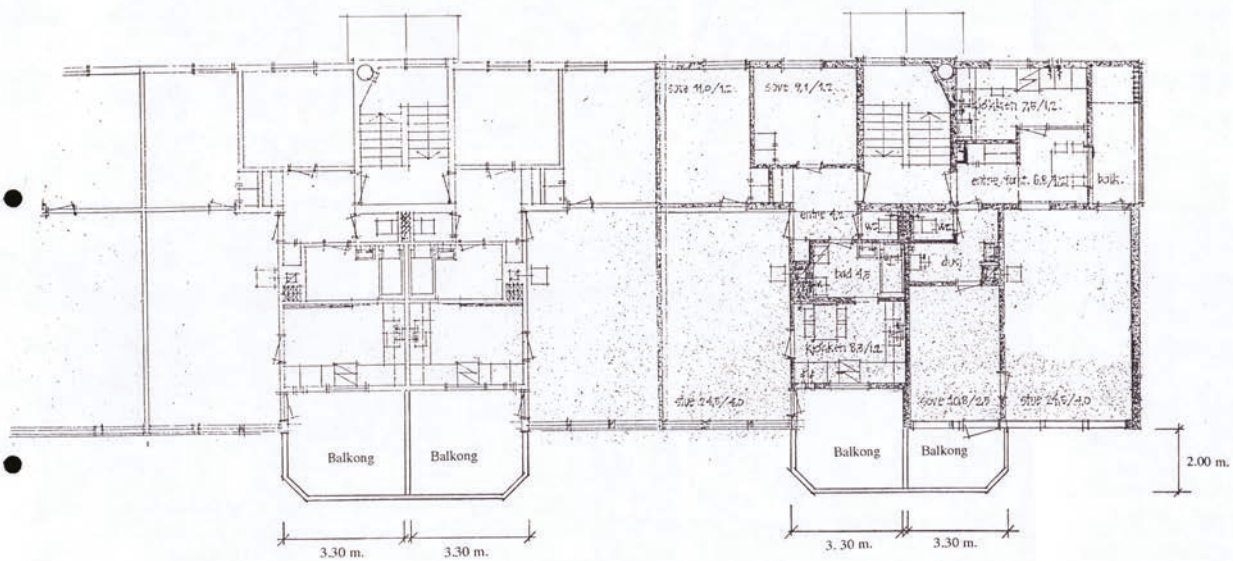


Trondheim 11.10.93.

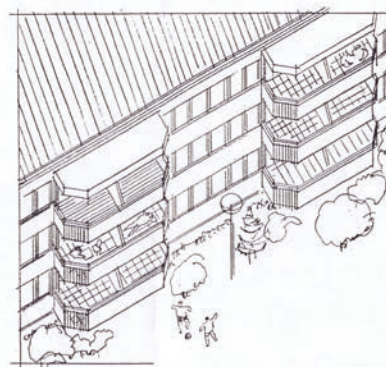
PANARK AS arkitektkontor
sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset
Vilh. Storms gt. 1, 7013 Trondheim
tlf. 07 522984 fax. 07 530234

BROMSTAD BORETTSLAG.

REHABILITERING OG UTVIDELSE AV BALKONGER.

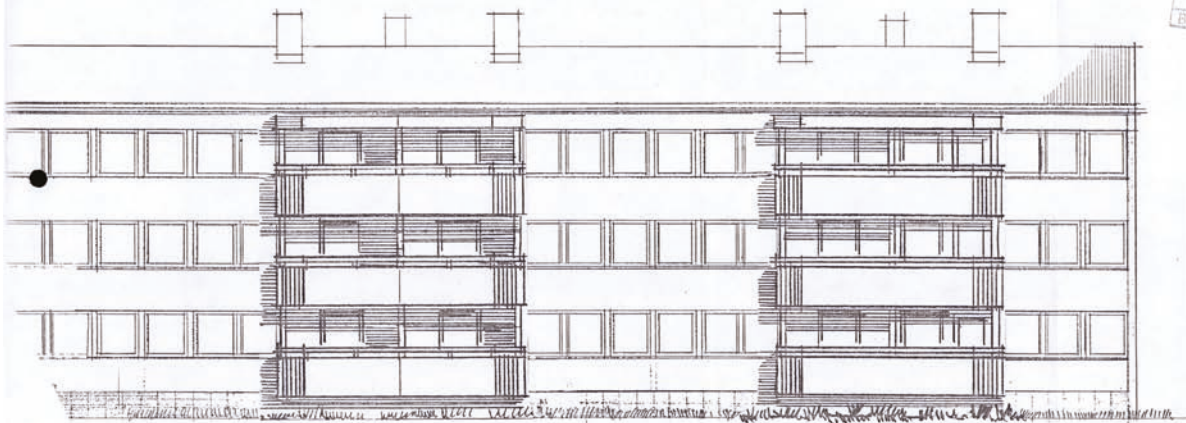


007
 BROMSTAD BORETTSLAG
 Rehabilitering og utvidelse av balkonger.
 ETASJEPLAN NR.20 1:100
 For Aasta Hansteens veg 20
 PANARK AS 11.10.93.

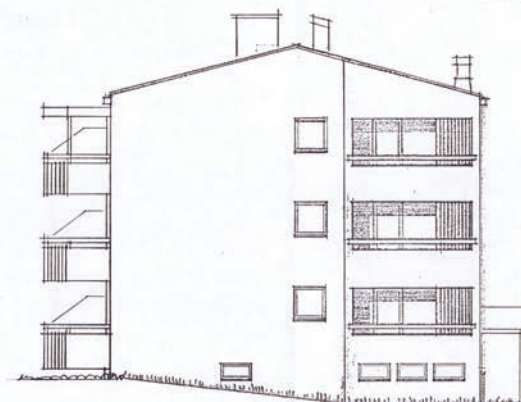
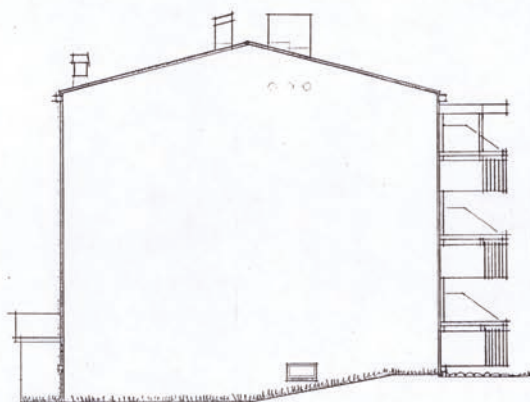
[illegible]

101

DELEGATJONSVEDTAK
REKORD: SAK NR.
23.11.93 01131
BYGGESAKSKOMITEEN



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



DELEGASJONSVEITING
REHAB. SAK NR.
23.11.93 01131
BYGGESAKSOPPTAK

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

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

Brenneshed I nemlig bolighklubb i 3 etg
hvilket eieren hert Torb 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

Kjeld Lagers

*Stempelmarker 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 voldgiftsnemnd 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 assuransesum.

Hvis bygningen (e) er pantsatt til Den Norske Stats Hus-
bank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for
forfallen 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 tomte.

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 tomte samt stempling 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 påsellen- hvis det ikke treffes annen overenskomst- kan forlaryddiggjort av festeren innen 4 måneder etter festets opphør.



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 erverver grunnen.

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.

Nils M. Vaagland
.....

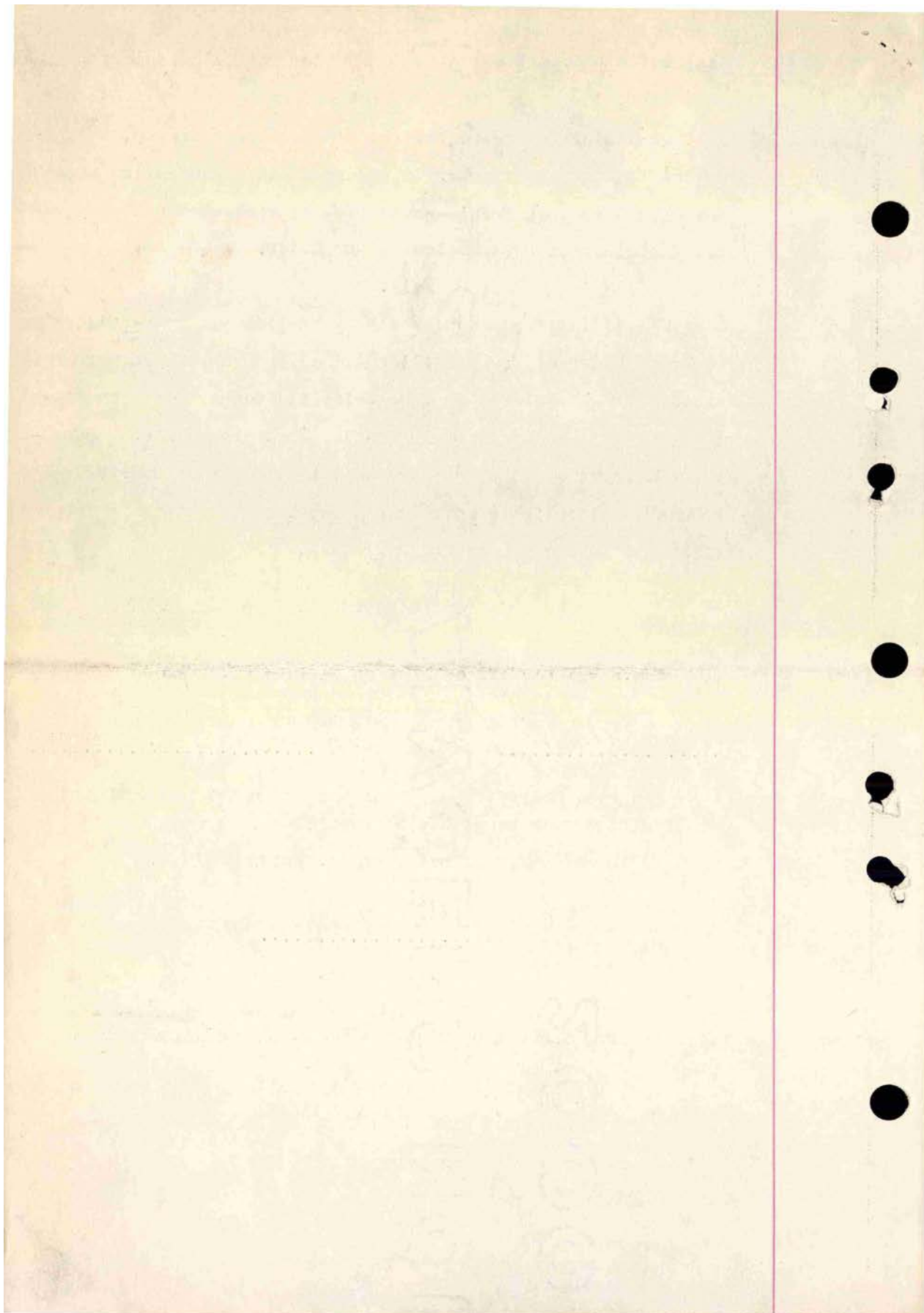
h.r.advokat.

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)

vaagland





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SAGA HUS AS

Jonsvannsveien 64
7052 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bjørn Carsten Ådland

Saksnummer
BYGG-20/82861
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Ø.D.

Dato
02.12.2020

Fredrikke Qvams veg 20 B, ferdigattest for garasjeanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13/38/0/0
Tiltakshaver: BROMSTAD BORETTSLAG

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BROMSTAD BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 14.11.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen legger til grunn den situasjon som vises på tegning nr.: 0117 – 110 rev. B. av 01.10.2020.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Søker opplyser samtidig:

Vedlegger situasjonsplan, som viser tiltaket som bygd.

I forhold til godkjent byggetillatelse er antallet garasjer redusert fra 75 til 73.

Endringer berører garasjerekke 1 og 2.

Ferdigattesten gjelder ellers slik det er beskrevet i vedtak:

- Rammetillatelse BYGG-17/84094-4 av 01.12.2017.
- Endringstillatelse BYGG-17/84094-8 av 01.03.2018.
- Igangsettingstillatelse BYGG-17/84094-11 av 28.03.2018.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

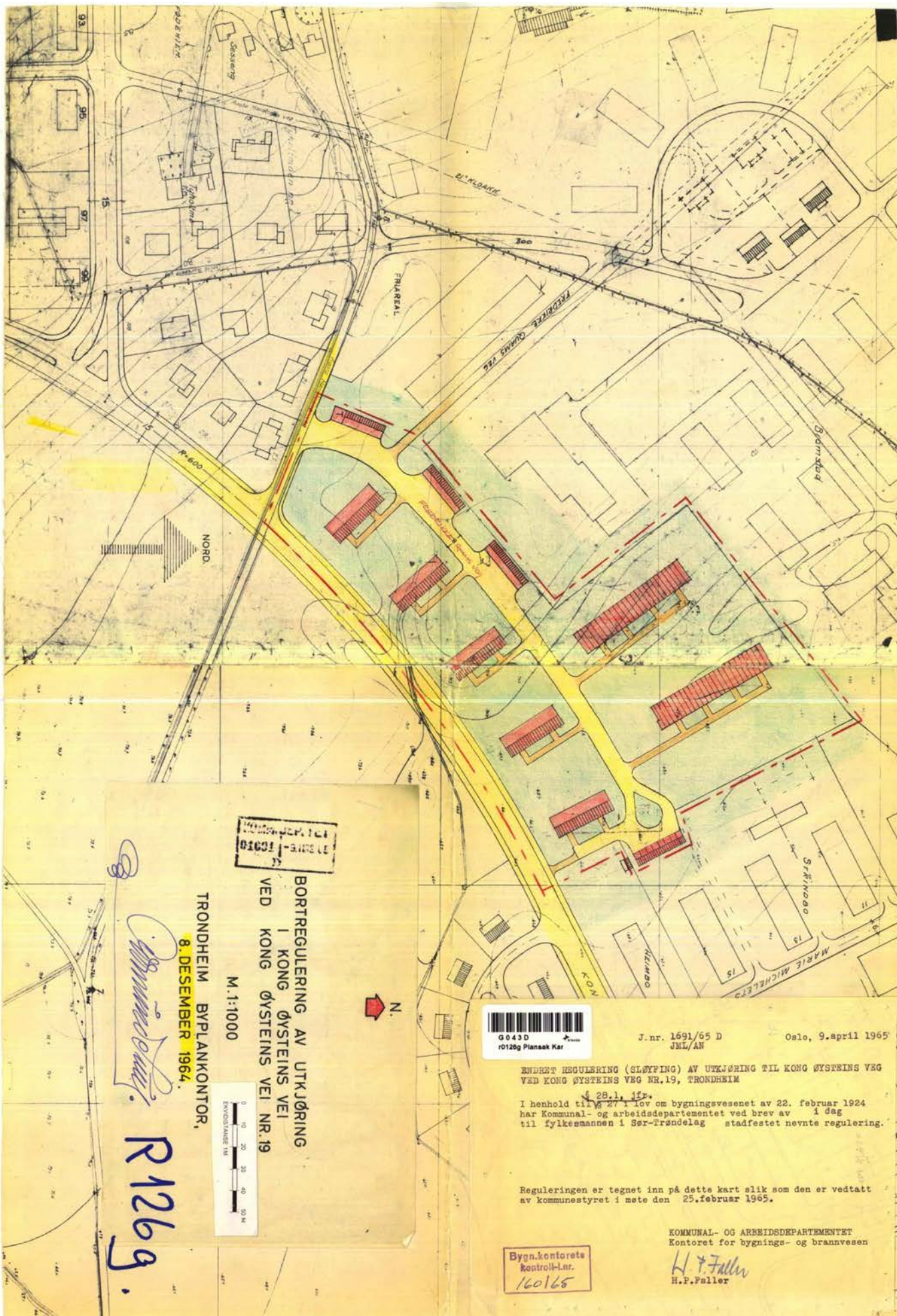
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.





TRONDHEIM BYPLANKONTOR

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

M.1:1000

TRONDHEIM BYPLANKONTOR,

8. DESEMBER 1964.



J.nr. 1691/65 D
JML/AN

Oslø, 9. april 1965

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

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

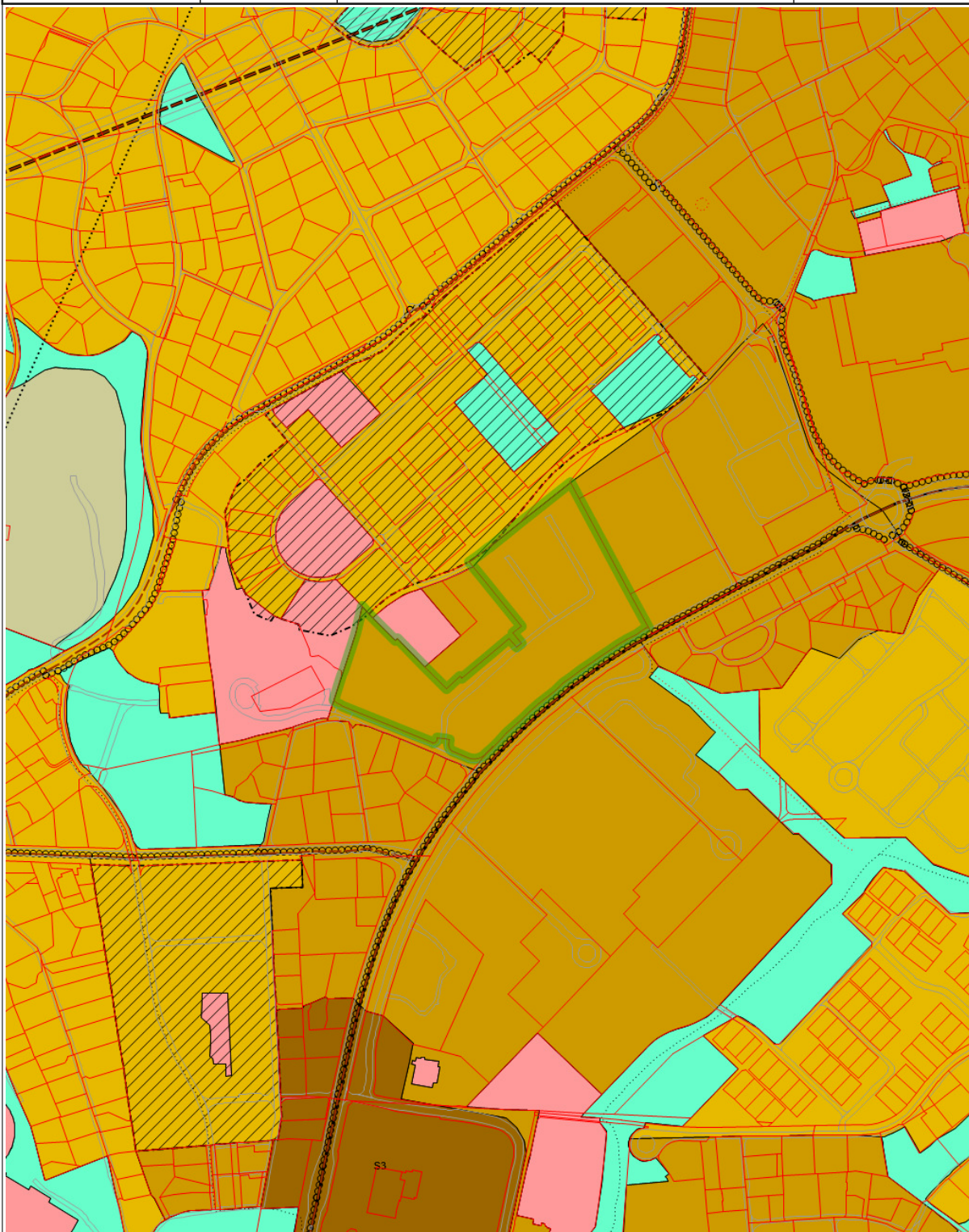
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt
av kommunestyret i møte den 25. februar 1965.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

Bygn.kontoret
kontroll-lar.
160165

H. F. Faller
H. F. Faller

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 38	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fredrikke Qvams veg 20E 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



R 126 o. st. 12.10.78. KOP1

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

R 455

Arkivsak:03/19211

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PERSAUNET

Planen er datert	: 20.01.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for revidert plankart og bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 05.10.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan Persaunet, datert 20.01.04, sist endret 05.10.04

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

- Boliger med tilhørende anlegg
B1, B2, B3a, B3b, B3e, B4, B6, B7, B8, B9, B10a, B10b, B11 og B12
- Næringsområde N2, N3
- Kombinert bolig- og næringsområde N1, N4
- Kombinert allmennyttig bebyggelse/bydelshus og næringsområde, A1
- Offentlig bebyggelse/sykehjem O1
- Offentlig bebyggelse/barnehage O2, O3 og O4
- Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10 og Fk11
- Fellesområde, parkering Fp1, Fp2, Fp4, Fp5, Fp6, Fp7, Fp8, Fp9, Fp10 og Fp11
- Fellesområde, Grøntanlegg F1 og F2
- Offentlig friområde/park FRI1, FRI2, FRI3
- Offentlig trafikkområde, kjøreveg Tk1, Tk2, Tk5
- Offentlig trafikkområde, gang-og sykkelveg /fortau Tg1, Tg2, Tg3
- Annet vegareal, Ta1
- Spesialområde bevaring.

For bevaringsområdet Persaunet Leir finnes særskilte fredningsbestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven, samt en tilhørende forvaltningsplan utarbeidet av Riksantikvaren.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet, samt

tilhørende fellesarealer, i målestokk 1:200, jfr. § 4.4. Planen skal vise bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, veier, parkering og parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av lekeplasser/aktivitetsarealer, felles og privat oppholdsareal, møblering, avfallsdunker, beplantning, overvannshåndtering og materialbruk. Utomhusplanen må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Sammen med utomhusplanen for F1, skal utarbeides en egen skjøtselsplan for eksisterende vegetasjon slik at karakteren på den eventuelle bevaringsverdige vegetasjonen opprettholdes.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i området, med unntak av der hvor det er nødvendig på grunn av personsikring. Hovedport med bom, og eksisterende gjerde i inntil 30 meters lengde på begge sider av porten, tillates beholdt under forutsetning av at anlegget funksjonelt kan integreres i utomhusplanen for området.

Det skal utarbeides et helhetlig program for skilting, postkasser, søppelhåndtering, sykkelparkering og utebelysning i området.

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplantning.

3.1.2 Utforming av ny bebyggelse

Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer skal ha lang levetid og generelt være miljøvennlige. Det tillates bare mindre tekniske rom/installasjoner på takene. De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

Innenfor område regulert til bevaring skal bygningene plasseres som vist på plankartet. Jfr § 7.

I øvrige områder er huskropper på plankart å betrakte som retningsgivende.

Bebyggelse under bakken tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under jord. Avgrensning av parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.1.3 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms), minimum 30% 2 - 3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For feltene B1, B4, B8, B9, B10a, N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensyn til fredningen skal gå foran. For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

Det skal i bygg med mer enn to hovedetasjer, legges til rette for god tilgjengelighet for alle brukergrupper dersom dette ikke kommer i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring. I forbindelse med byggesøknad for hvert felt skal det redegjøres for omfang og plassering av HC-parkering.

Mindre næringsvirksomheter kan etableres i eksisterende bebyggelse. Virksomheten må ikke føre til økt trafikkbelastning eller økt parkeringsbehov ut over bruken til boligformål. Videre må ikke virksomheten medføre støy som kan være til sjenanse for boligene. Det vises til rundskriv TA 506 (SFT).

3.1.4 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt i reguleringsbestemmelsene for hvert enkelt felt. Parkeringskjellere og annet areal under bakken skal ikke inkluderes i T-BRA.

3.1.5 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige den mønehøyde og gesimshøyde som er påført plankartet.

3.1.6 Vegetasjon

I hele planområdet skal det etableres vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan. Større trær i planområdet, særlig trerekke mot Persaunveien, skal bevares. Det skal etableres en ny trerekke langs planlagt ny gangvei Tg2 innenfor regulert trafikkareal.

3.1.7 Parkeringsdekning

Hovedprinsippet er at hvert delfelt skal dekke sitt eget behov, hvis ikke annet er spesifisert i egne bestemmelser til feltet.

Følgende parkeringskrav legges til grunn:

Boliger over 40 m²: 1.5 plass pr. bolig

Boliger under 40 m²: 0.6 plass pr. bolig

Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm

Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

Ved byggesøknad skal det innleveres en parkeringsplan etter retningslinjene i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for hvert delfelt. Hovedtrekk i parkeringsløsningene er vist på reguleringskart.

Ved dokumentasjon på at det etableres en bildelingsordning med en deltagelse på minimum 25% av leilighetene, kan det vurderes redusert parkeringsdekning.

Sykkelparkering skal være som følger:

Boliger under 60 m²: 1 plass pr. bolig

Boliger over 60 m²: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

I bevaringsområdene skal det av vernehensyn kunne gjøres unntak fra sykkelparkeringsreglene dersom de gir uheldige effekter for verneformålet.

3.1.8 Søppelhåndtering

Søppelhåndteringsanlegg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen. Evt. søppelhåndteringsanlegg og miljøstasjoner som ligger utenfor bygninger skal vises på utomhusplanen. Anleggene tillates etablert i fellesområdene.

3.1.9 Energi

I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for energiløsning for hvert delfelt. Planområdet ligger innenfor konsesjonsgrensene for fjernvarme.

3.1.10 Lekeplasser

Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

3.2 Boligområde B2, B3a

Eksisterende boligområde.

3.2.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.3 Boligområde B1, B3b, B4, B8, B9, B10a

Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus.

3.3.1 Arealbruk

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bruken må ikke komme i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.3.2 Bebyggelsens utforming

Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

3.3.3 Parkering

B1 skal ha parkering i felt Fp2

B4 skal ha parkering i Fp1

B8 skal ha parkering i Fp6

B10a skal ha tilleggsparkering i felt Fp 7, 8, 9, 10 og 11.

3.4 Boligområde B3e, B7, B11

Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

3.4.1 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:

B3e: 6.500 m²

B7: 4.100 m²

B11: 16.100 m²

3.4.2 Bebyggelsens høyde

Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer i B3e og B11 og inntil 3 etasjer i B7.

3.4.3 Parkering

Felt B11 tillates å etablere et begrenset antall besøksparkeringsplasser på bakkeplan. Felt B3e, har tilleggsparkering i Fp2. B1 skal ved utbygging av B3e, ha tilgang til å etablere et antall parkeringsplasser i kjeller på B3e, slik at parkeringsdekningen blir i henhold til parkeringsvedtektene. Omfang på parkeringskjellere er vist på plankart.

3.4.4 Særskilte bestemmelser for B3e

Vist bebyggelse i B3e, skal bearbeides videre både når det gjelder plassering og form med hensyn på solforhold og lys. Ved plassering av bebyggelse skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen i delfeltet både gjennom planleggings- og utbyggingsfasen. Parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.5 Boligområde B6, B10b, B12

Nye boliger i bevaringsområdet.

3.5.1 Bebyggelsens plassering

Som vist på plankartet.

3.5.2 Bebyggelsens utforming.

Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet.

3.5.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:

B6: 1.800 m²

B10b: 5.500 m²

B12: 2.600 m²

3.6.4 Parkering

Felt B6 skal ha parkering i Fp5.

Felt B10b skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp10.

3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4

Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

3.6.1 Arealbruk

Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.

Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.6.2 Ny bebyggelse

Det tillates sammenbygning av de to kasernene bygg 7 og 9, dersom dette ikke er i strid med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.6.3 Eksisterende bebyggelse

§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.6.4 Parkering

N4 skal ha parkering i Fp1. N1 skal ha parkering i Fp4 og Fp5. Det tillates parkering mellom bygningene 6-8, 7-9 og 10 og 12 i N1.

3.7 Næringsområde N2, N3

Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

3.7.1 Arealbruk

Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.

Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.7.2 Eksisterende bebyggelse

§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.8 Offentlig bebyggelse – sykehjem O1

Ny bebyggelse i bevaringsområde

3.8.1 Arealbruk

Området skal benyttes til sykehjem.

3.8.2 Plassering av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

3.8.3 Grad av utnytting

Grad av utnytting skal ikke overstige 2500 m² T-BRA i hht TEK § 3-5.

3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming

Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

3.9 Offentlig bebyggelse – barnehage O2, O3 , O4

Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

3.9.1 Arealbruk

Områdene skal benyttes til barnehage.

3.9.2 Eksisterende bebyggelse

§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.9.3 Parkering

Ansattparkering for O2, O3 og O4 skal skje på Fp1. Hente- og bringeparkering skal for O2 skje i den (enveiskjørt) Fk9, for O3, på Fp1 og for O4 på Fp5.

3.10 Kombinert formål almenntilbyggelse- Bydelshus/næring A1

Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

3.10.1 Arealbruk

Området skal benyttes til bydelshus og naturlig tilhørende næringsvirksomhet. Uteservering kan tillates.

3.10.2 Eksisterende bebyggelse

§ 7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.10.3 Parkering

A1 har parkering i Fp6.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10, Fk11

Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.

Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

Fk1 er felles for B10a, B10b og B11.

Fk2 er felles for B8, O3, N3 og N1.

Fk3 er felles for B3a.

Fk5 er felles for B1 og B3e.

Fk6 er felles for B 11.

Fk7 er felles for B11, B10b, B10a, N2 og B12.

Fk8 er felles for B 9 og N1.

Fk9 er felles for B4, B3b, O1, O2 , N4 og B6.

Fk10 er felles for B10a, B10b, B12, N2, B11, FRI3.

Fk11 er felles for B11.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

4.2 Fellesområde, parkering

-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, N1 og N4.

-Fp2 er parkeringsplass for B1 og B3e.

-Fp11 er felles for B10a, B10b, B11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

4.3 Fellesområder F1, F2

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.

F2 er felles for B7 og O4.

Utforming av fellesområder skal vises på egen utomhusplanen, jfr. 3.1.1

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområde FRI1, FRI2, FRI3

Krav til utomhusplan, punkt 3.1.1, gjelder for alle friområder. Plan for opparbeidelse av områdene skal godkjennes av kommunen.

FRI1 skal benyttes til rekreasjon, balløkke og uorganisert lek. Eksisterende bygg i friområdet kan restaureres og tas i bruk til formål i tråd med regulert formål.

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

FRI3 skal opparbeides som ordinær 40x60 ballbane, med slitesterkt dekke. På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

Eksisterende badstue flyttes innad i FRI3, utover dette tillates det ikke oppføring av bygg i områdene. Det vises til pkt 7.1.2 for bestemmelser knyttet til badstue.

Før bygging av parkeringskjeller inn i FRI1 som vist i planen, skal det foreligge plan for nødvendige avbøtende tiltak og istandsetting.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg, Tk1, Tk2 og Tk5

Områdene Tk1, Tk2 og Tk5 skal nyttes til offentlige kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

6.2 Gang- og sykkelveg og fortau, Tg1, Tg2, Tg3

Områdene Tg1, Tg2 og Tg3 skal nyttes til gang- og sykkelveger og skal opparbeides som vist på plankartet. I tillegg til gang- og sykkeltrafikk kan områdene også brukes av kjøretøy for vedlikehold, brann og redning. Der det er vist på plankartet tillates kjøring på Tg2 til felt B7. Der Tg2 også er

Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

6.3 Annet vegareal, Ta1

Områdene Ta1 mellom Tk1 og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

§7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

To miljøer innenfor planområdet reguleres til spesialområde pga. spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi, Persaunet Leir og Strinda gamle sykehus med tiliggende park.

Bygninger som inngår i områder regulert til spesialområde bevaring, tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

7.1 Persaunet Leir

7.1.0 Generelt

Persaunet Leir er krigsminne og kulturhistorisk miljø av nasjonal betydning. Grunnlaget for vern på nasjonalt nivå er beskrevet i "Forsvarets Landsverneplan. Verneplan for eiendommer, bygninger og anlegg", utgitt år 2000 av Forsvarets Bygningstjeneste, Eiendomsavdelingen.

7.1.1 Leiren

Leiranlegget som helhetlig struktur med bygninger som inngår i denne planen skal bevares.

7.1.2 Leirbebyggelsen

Bygninger markert på planen med nr 1 – 32 er fredet etter lov om kulturminner, § 22a, ved vedtak fattet av Riksantikvaren, datert 06.05.2004. For disse bygningene gjelder særskilte fredningsbestemmelser.

Bygningene markert med nummer 3, 5, 6, 18, 26 og 27 på plankartet, er fredet med henblikk på eksteriør, hovedstruktur og interiør. Bygning nr. 26, Badstue, tillates flyttet i henhold til Riksantikvarens anvisninger, gitt i brev av 27.05.2004.

Bygningene markert med nummer 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 og 20 på plankartet er fredet med henblikk på eksteriør og hovedstruktur.

Bygningene markert med nummer 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 28, 29, 30 og 32 er fredet med henblikk på eksteriør.

Før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltak etter plan og bygningsloven, skal det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Eksisterende bygninger som inngår i spesialområde bevaring skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevd, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging eller påbygging kan i spesielle tilfelle tillates, enten som dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling

og fotografering. Denne dokumentasjon skal legges ved evt. Byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Før bygningsmyndighet behandler bygge- eller rivesøknader på bygninger som ikke er fredet, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmåling og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket. Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er tillatt på nærmere angitt plassering. Disse bygningene skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene i henhold til stedlig byggeskikk.

7.1.3 Utomhusområder

Leirens utomhusområder med veger, stier og grønne flater skal- utenom de områder som er spesielt avmerket på plankartet (jfr. § 7.1.3)- beholdes ubebygget og opprettholde sin opprinnelige åpne karakter. Ny vegetasjon i form av trær og busker kan bare etableres i den grad dette er forenlig med opprettholdelsen av leirens karakter, etter særskilt godkjenning av kulturminnemyndighetene, jfr. § 7.1.1.

Innenfor leirområdet kan det ikke oppsettes gjerder eller andre bygde elementer som bryter leirens karakter.

Nødvendige bygde innretninger for søppelhåndtering og postkasser kan bare innpasses i henhold til samlet plan som etter kommunens skjønn ivaretar hensynet til leiranleggets helhetlige karakter.

7.1.4 Områder med ny bebyggelse

Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, B10 og B12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

7.2 Gamle Strinda sykehus og park

7.2.0 Generelt

Gamle Strinda sykehus og parken sørvest for bygningen utgjør et særpreget kulturmiljø og bygningen skal bevares i parkmessige omgivelser.

7.2.1 Bygningen

Fasadeutforming og utvendig materialbruk skal bevares, og kan bare endres i henhold dokumentert tidligere utforming. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Det skal foreligge uttalelse fra byantikvaren før bygningsrådet før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltaket.

7.2.2 Parken

Parkområdet skal opprettholde nåværende karakter med plen, trær og busker. Eksisterende trær som inngår i rekke eller gruppe, eller som i seg selv har slike kvaliteter at de kan oppfattes å ha verdi, skal bevares. Trær som pga. elde eller skade må skiftes ut, skal erstattes av nye. Plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra byantikvar.

Parken kan tilrettelegges for aktivitet, ferdsel og lek i den grad dette ikke kommer i konflikt med parkkarakteren. Slik tilrettelegging skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra Byantikvar.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg

Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder

Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FRI1 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B12, B7, B8, B9 og N1, skal friområde FRI2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B10a, B10b og B11 skal friområde FRI3 være ferdig opparbeidet.

8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer

Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, inkludert rundkjøring, som vist i planen.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fram til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplanting.
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Samtidig med utbygging av boligenhet nr. 100 - 200 innen planområdet, skal følgende tiltak gjennomføres:

- Ny gangvei (Tg3) fra opprinnelig hovedport og fram til område B12 der veien møter Tg2.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Gina Krogs vei må være opparbeidet som vist i planen før det kan gis brukstillatelse for boliger i område B3e.

8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring

8.7.1 VA-anlegg

I forbindelse med 1. byggesøknad må det innleveres en redegjørelse for VA -løsning for hele reguleringsområdet .

8.7.2 Veitrafikkstøy

Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175, klasse C. Nødvendig

støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støynivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

8.7.3 Forurensning i grunnen

I felt B11 skal det før oppgraving av masser i nærheten av tidligere oljetanker/bensinpumper gjennomføres supplerende undersøkelser og risikovurderinger. Dokumentasjon på at grunn ikke er forurenset skal følge byggeomelding. Ved forurenset grunn skal plan for håndtering av forurenset masse følge rammesøknaden. Det vises for øvrig til utarbeidet rapport "miljøteknisk rapport", datert oktober 2003.

8.7.4 Rivingsarbeider

Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim Kommunes vedtekt om avfallshåndtering, samt målsetting om reduksjon av mengden, og om fremming av lovlig og miljøriktig behandling av avfall fra bygge- og anleggssektoren etterleves. Rivingssøknad skal inneholde redegjørelse for sortering av rivingsavfall- og materialer.

8.7.5 Anleggsperiode

Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal vises hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivarettatt. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

8.7.6 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planområdet skal planlegges og bygges ut fra at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

8.7.7 Utbyggingshastighet og skolekapasitet

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:

VEDTAK

1. Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet, med følgende endringer:
2. Område B3c med tilhørende bestemmelser tas ut av planen. Bystyret ber om å få seg forelagt egen detaljert sak for området, som også viser fremtidig bebyggelse, før man tar stilling til utnyttelsesgrad, etc.
3. Boligkroppen område B11 som går parallelt med Persaunevegen brytes opp fra en til flere bygningkropper, som vist på skisse merket PKA, datert 09.08.2004. Utnyttelsesgraden senkes tilsvarende, og bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 endres tilsvarende.
4. De fire boligblokkene i område B7 senkes fra 4 til 3 etasjer. Bestemmelsene til

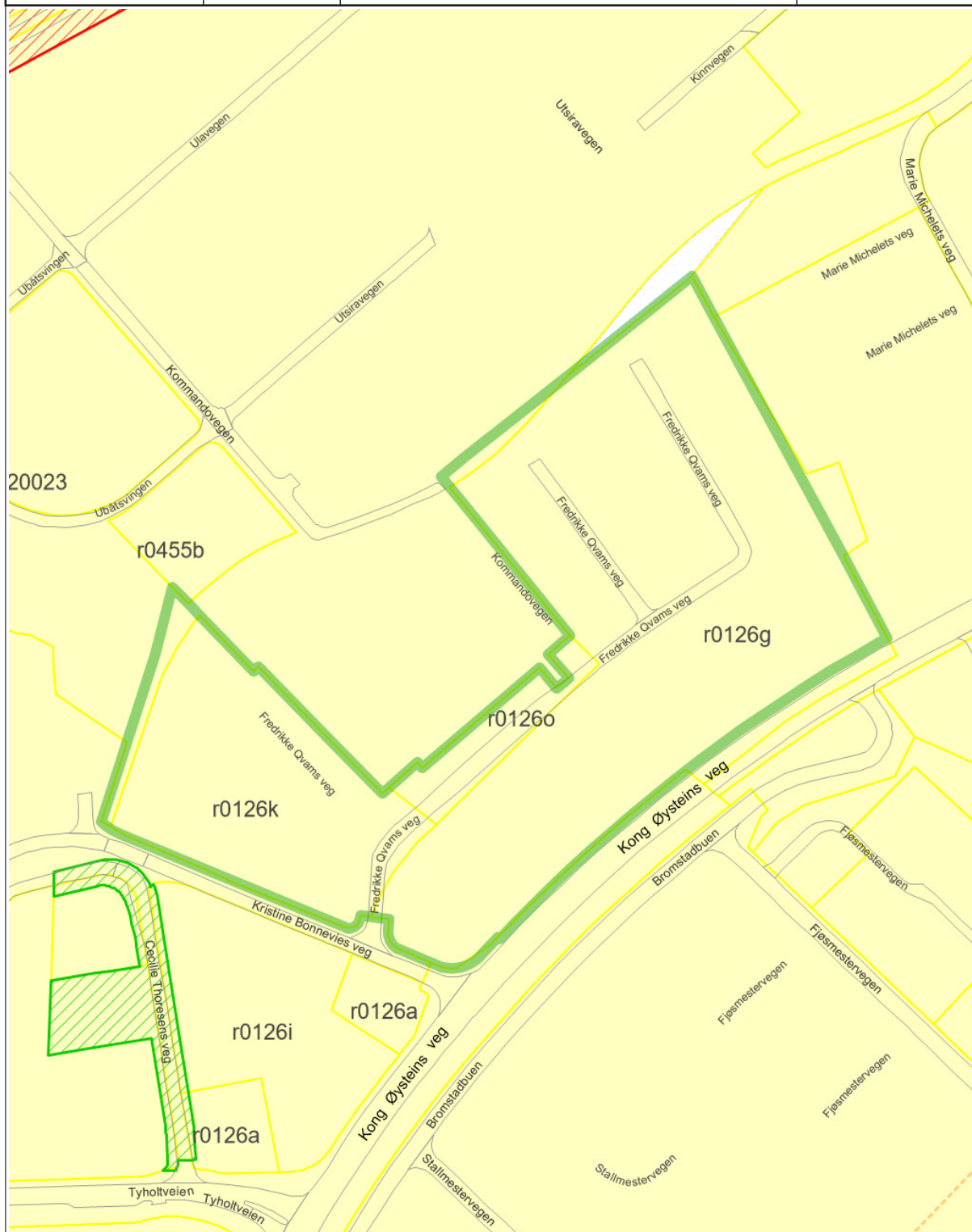
- reguleringsplanen, § 3.5.1 og 3.5.2 endres tilsvarende.
5. Parkeringsarealene foran bygningene 12 og 13 endres i tråd med riksantikvarens anbefalinger så langt det er mulig. Noen parkeringsplasser legges mellom byggene i N1 (bygg 6- 13). Parkeringskravet i henhold til vedtektene for ytre sone skal fremdeles legges til grunn.
 6. Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 5.1 friområde FRI 3: På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.
 7. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 20.01.2004, sist endret 07.07.2004. Bestemmelsene er sist endret 07.07.2004.
 8. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.

FLERTALLSMERKNAD - Ap, KrF, Sp, H, FrP, PP, V og DEM:

Rådmannen bes om sammen med utbygger om å søke å få statlige myndigheters tillatelse til å gjennomføre et utsmykkingsprosjekt for den gamle bunkeren i område N2, der f.eks. kunstnere kunne gå sammen og male bygningen.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og kart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:2000	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 38	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fredrikke Qvams veg 20E 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 landbrukseiendom, 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.



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 20E
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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre