

Fredrikke Qvams veg 25B



Velkommen til

Fredrikke Qvams veg 25B



Salgsoppgaven produsert 14. april 2025

Strindheim/Persaunet

Innbydende 3-roms toppleilighet med pen standard. TG1 kjøkken/bad.
Solrik balkong m. utsyn. Meget attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	3 890 000,-
Fellesgjeld	81 962,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	3 981 525,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 557,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fredrikke Qvams veg 25B - En særdeles flott 3-roms med nydelig beliggenhet i Bromstad Borettslag.

Her bor du skjermet i byggets øverste etasje med flott utsikt og strålende solforhold om sommeren. Området er rikt på fasiliteter, og det er gangavstand til flere dagligvarebutikker samt umiddelbar nærhet til kollektiv transport.

Kvaliteter:

- Toppleilighet uten innsyn
- Delikat og romslig kjøkken med TG1
- Lekkert bad med TG1
- Nytt gulv 22/23
- Parkering i borettslaget
- Skjermet balkong 10m² med terrassevarmer
- Sørvest-vendt beliggenhet og sol fra ca. 12-22
- Rikelig med lagringsplass i 3 boder
- Vedfyring i stue
- To romslige soverom
- Sentralt borettslag med gangavstand til "alt"
- Kollektivtrasé i umiddelbar nærhet
- Flere dagligvarer, Sirkus Shopping m.m like ved

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

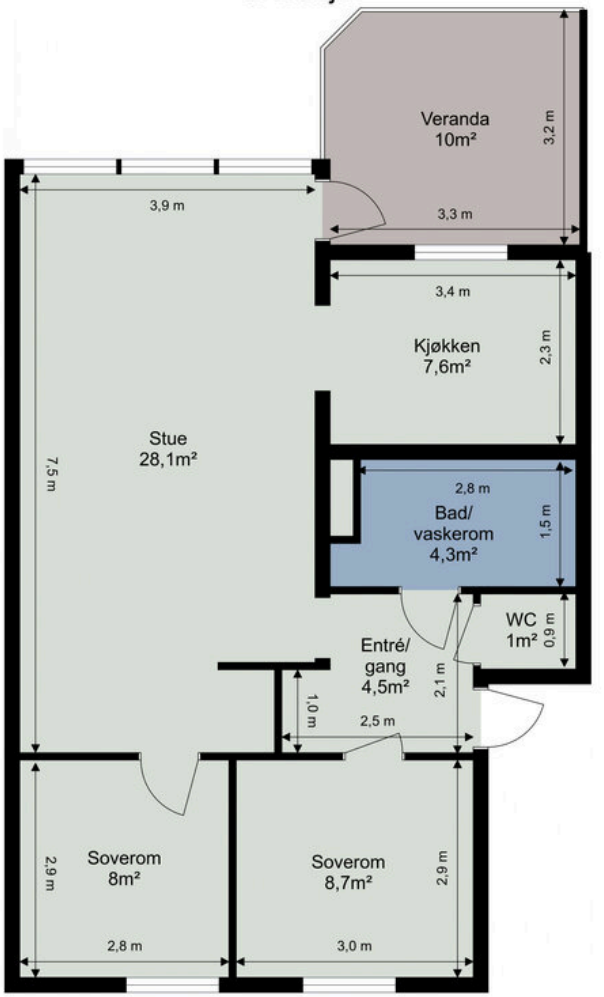
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. 3 boder.
Total BRA: 11 kvm.

Gjetnes takst

Fredrikke Qvams veg 25 B

3. Etasje



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









































Informasjon

Fredrikke Qvams veg 25B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0035/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fredrikke Qvams veg 25B, 7046 TRONDHEIM
Gnr 13, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 53 i Bromstad Borettslag, org.nr. 948659158

Selger
Sjur Søreide Håvik

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
81 962,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 971 962,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 981 525,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 990 825,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. 3 boder.
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Solforhold
Sol fra ca. 12-22 om på balkong om sommeren.

Innhold
P-ROM

3. etasje: Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.

S-ROM

3. stk boder i fellesareal.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og verandadør.

Toalettrom : Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett med innfliset sisternkasse. Ingen skader på toalett. Rommet er natrulig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av ventileringen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Parkering

Fri parkering på anviste plasser på borettslagets tomt.

Ellers har Bromstad Borettslaget 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.

Modernisering og påkostninger

- Bad oppusset 2014 av tidligere eier
- Kjøkken oppusset 2015 av tidligere eier
- Elektrisk byttet på begge soverom, gang/entre og 2022/23
- Nytt laminatgulv stue, entre/gang og begge soverom 2022/23
- Himling på balkong nedlektet og montert downlights 2024

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Badet ble oppgradert i 2014 av faglært håndverker, ifølge opplysninger fra tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Tettsjikt, membran og sluk ble oppgradert i 2014 som del av totalrenovering av badet, utført av faglært personell ifølge tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Det ble lektet ned en del av himlingen over balkongen, og det er montert downlights. Elektrisk arbeid er utført av faglært elektriker, resten av arbeidet er gjort som egeninnsats.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det elektriske anlegget i stue, gang, soverom og på balkong ble oppgradert i perioden 2022–2024. Arbeidet ble utført av meg som autorisert elektriker, og samsvarserklæring er utstedt og godkjent av Berg & Wigum.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget en tid før jeg flyttet inn i 2022, ifølge informasjon jeg har fått.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Det er installert 4 felles elbilladere i borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Bad og toalettrom ble oppgradert i 2014, og kjøkkenet i 2015. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, i henhold til opplysninger fra tidligere eier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja. Det har vært enkelte tilfeller der røyk fra ovnen kommer inn i rommet dersom vindusventilene er

stengt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Arealoppmålinger er oppgitt i tidligere salgsoppgaver.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden? Det har vært diskusjoner om eventuell oppussing i borettslaget, men det foreligger ingen vedtak per nå.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Leilighet er på én etasje i et leilighetsbygg hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Energikarakter: G. Oppvarmingskarakter: ORANSJE.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 954 til 10 617 kWh og et forbruk på ca. 300,- per år for vedfyring. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 557,- pr. mnd.
Inkluderer: Styrehonorar, forretningsførerhonorar, drifts- og serviceavtaler, vasking fellesareal, vedlikehold, elektroniske fellesavtaler, felles husforsikring, kommunale avgifter, festeavgift, strøm fellesareal, renter og avdrag felles lån.

Fordeles slik:
Drift kr. 3.252,-
Avdrag kr. 130,-
Renter kr. 438,-
Vask fellesareal kr. 141,-
Elektroniske fellesavtaler kr. 596,-

Kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 924 005,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 696 018,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Bromstad Borettslag består av 138 enheter. Forretningsfører er TOBB. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Borettslaget tillater dyrehold, forutsatt at dyrets eier aksepterer og etterlever borettslaget til enhver tids ordensregler.

I hver blokk er det vaskerom i kjeller som andelseierne kan benytte. Nøkkelen til vaskerommet kan fås ved henvendelse til vaktmester. Info om bruk av vaskemaskinene finnes på oppslag i vaskekjelleren.

Borettslaget kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer. Gardiner og puss av vinduer i trappeoppgang må andelseierne i hver oppgang bli enige om og selv ta ansvar for.

Andelseierne kan plassere fryser i kjellerbod.

Borettslaget har ansatt vaktmester.
Kabel-TV/Internett: Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget dekker en del av kostnadene til utskifting av slukpotte. Det skal søkes til styret før arbeidet startes. Det stilles krav til at arbeidet utføres av autorisert firma. Dokumentasjon sendes styret etter utført arbeid.

Utdrag fra årsmelding 2023:
Borettslaget har inngått avtale med Tobb vedr. vedlikehold, plussplan. Plussplan gir en oversikt over vedlikehold for 10 år framover. Estimert kostnad for full gjennomføring av Pluss Plan er kr. 138.000.000, dvs 1 million i økt fellesgjeld pr. boenhet. Forutsatt 5% rente vil månedlig husleie øke med kr. 6.000,- gitt 30 års nedbetaling av lån. Styret arbeider med utredning av kjøp av festetomt for ytterligere fortetting av borettslaget og sjekker muligheter for økonomisk bidrag i forbindelse med finansiering av vedlikehold iht forslag Pluss Plan. Styret arbeider med denne saken hovedsakelig med tanke på fremtidig økonomisk situasjon for beboere i Bromstad Borettslag.

Se vedlagt årsmelding 2023 for mer informasjon.

Utdrag fra beboermøte desember 2024:
Skifte av vinduer og dør veranda er høyt ønsket blant beboerne, utover dette vil styret vurdere hvilke av tiltakene som kan defineres som nødvendig vedlikehold. Fortsette arbeidet om eventuelt utkjøp av festetomt og fortetting av tomten. Formålet er å se om kjøp av tomt og fortetting kan bidra til å finansiere fremtidig vedlikehold av borettslaget i tillegg til å dekke kjøpspris av tomten. Alternativet til finansiering av fremtidig vedlikehold, er låneopptak.

Se vedlagt rundskriv til beboere vedlagt salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving hos TOBB. Konf. megler ved spørsmål.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 81 962,- pr. 11.04.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517285276, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.04.2025: 6.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 11.04.2025: 11 006 621
Andel av saldo: 81 963
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2048)
Flytende rente

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

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert,
betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

Fellesformue

Kr 39 400,- pr. 11.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:
- Årsresultat: Kr 452 636
- Egenkapital: Kr 28 321 044
- Disponible midler: Kr 3 120 267
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 517 170

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver vår, uke 19, arrangeres fellesdugnad på borettslagets uteområder med en felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden skaper trivsel i boområdet, gjør boområdet attraktivt og øker markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Gamle og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet.

I uke 21 og 39 og settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod- oggarasjerydding. Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget jfr borettslagsloven § 5 – 11 (4) og Høyesteretts behandling av Emmelinesaken i 1993. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 19471692 m.fl

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 30 239 kvm (Festetomt)
Festet tomt hvor borettslaget er fester. Pent opparbeidet med internveier, plenareal, garasjer og parkeringsplasser.

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.

Festekontrakt ligger vedlagt i prospekt.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 174 282,- pr. år
Festekontrakt datert: 10.02.1959
Festetid: 99 år.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften ble regulert 01.01.2013 og igjen 01.01.2019 samt 01.01.2023.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Grunneier kan kreve tomten innløst 01.01.2057.

Adkomst

Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har meget flott og etterspurt beliggenhet i toppetasje på Strindheim/Persaunet. Borettslaget ligger skjermet til i en blindgate med lite gjennomgangstrafikk. Attraktivt strøk med store grøntareal og kort vei til både sentrum, Solsiden og servicefasiliteter på Sirkus Shopping og Valentinlyst. Fint område for en gåtur med destinasjoner som f.eks. utsiktsbenken på Kuhaugen og på Kvilhaugen. Lade ligger også innen gangavstand via gangbruen i Dalen hvor man bl.a finner Ladestien.

Nærområdet består i hovedsak av boligblokker og trehusbebyggelse, området rundt boligen består av opparbeidede grøntarealer med plen og lekeplasser. Leiligheten ligger nært butikker og kollektivtransport og det er hyppige bussavganger som fører deg til bl.a Midtbyen og de fleste store studiesteder som NTNU Dragvoll og NTNU Gløshaugen, DMMH og BI.

Rema 1000 Bromstad er nærmeste nærbutikk et par minutters gange fra leiligheten. Her finner man også Plantasjen, apotek og restaurant. På Valentinlyst senter er det dagligvare, treningssenter, apotek, vinmonopol, frisør m.m. Sirkus Shopping med ca. 100 butikker ligger innen 10 minutters gangavstand.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av boligblokker og trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger kun 2 minutter til fots fra leiligheten og heter "Tyholtveien". Herifra går det hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på 15 minutter.

Skoler og barnehager

- Tyholttunet barnehage (0-5 år) 0,2 km.
- Aastahagen barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Majorstuen barnehage (1-5 år) 0,3 km.

- Strindheim skole (1-7 kl.) 1 km.

- Eberg skole (1-7 kl.) 1,5 km.
- Singsaker skole (1-7 kl.) 1,8 km.

- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 1,5 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,7 km.

- Strinda videregående skole, 1,6 km.
- Lukas videregående skole, 3,5 km.
- Barneskolekrets: Strindheim.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse den 19.02.1962.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven 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 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.

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

Megler og takstmann har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger som samsvarer med hverandre.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til bla. boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen er underlagt bestemmelsene i følgende reguleringsplaner:
r0455, Persaunet, gang/sykkelvei, offentlig bebyggelse, bevaringsområde
r0126k, Persaunvegen - Persaunet Leir - Aasta Hansteens vei - Tyholtvegen - Gina Kroghs veg
r0126o, Persaunet Leir, omregulering av del til boligformål
r0126g, Kong Øysteins vei

Det er igangsatt planlegginsarbeid på et område som inkluderer/berører

eiendommen.
PlanID: 5001 r20240035, Cecilie Thorensens veg 4.

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:
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

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

16.10.1958 - Dokumentnr: 307059 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:1

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

20.12.2017 - Dokumentnr: 1427573 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:278
Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 169117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:13 Bnr:38

31.07.2007 - Dokumentnr: 611726 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:28
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og

få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Det er ikke foretatt undersøkelse av det elektriske anlegget.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,86% av salgssum – estimert til kr. 33 110,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 20 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 570,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 870,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. april 2025

Megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Fredrikke Qvams veg 25B

Fredrikke Qvams veg 25B

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	11 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	22 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km

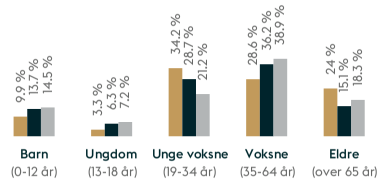
Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	2 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	18 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.4 km
Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 3.9 km
Trondheim Værnes	28 min

Barnehager

Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.2 km
Aastahagen barnehage (1-5 år) 95 barn	4 min 0.3 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Tingssletta, ballløkke	7 min
Stallmestervegen akt.omr. - ba...	7 min
Fresh Fitness Valentinlyst	8 min
Feel24 Singsaker (2024)	16 min

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Fredrikke Qvams veg 25 B

7046 TRONDHEIM

5001/13/38/53/0/0

Rapportdato

11.04.2025

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

Befaring utført den 08.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Om boligen

Adresse: Fredrikke Qvams veg 25 B , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/38/53/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1962

Tomt: 30 239.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Sjur Søreide Håvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er på én etasje i et leilighetsbygg hvor grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad pusset opp i 2014. - Kjøkken pusset opp i 2015.

Øvrig informasjon om oppdraget

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

3.etasje			
Primærrom 66 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 66 m^2	**BTA** 70 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

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

3.etasje			
BRA-i 66 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom, stue, kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** 3 boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Sum areal			
BRA-i 66 m^2	**BRA-e** 11 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 77 m^2

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

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og verandadør.

Toalettrom : Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett med innfliset sisternkasse. Ingen skader på toalett. Rommet er natrulig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av ventileringen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
08.04.2025

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.02.1962 i kommunens saksdokumenter.

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

3 Vinduer / dører TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og veranadør er datert 1984.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduene. Utskifting av disse anbefales på sikt.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og verandadør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i regi av en tidligere eier i 2014.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv utenfor for dusjsone. Det er lokalt fall i nedsneket dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone og ute på gulvet.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og sylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

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

Kommentar:
Vegger på badet er murvegger.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Toalettrom TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett med innfliset sisternkasse. Ingen skader på toalett. Rommet er natrulig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av ventileringen.

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

6 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk vannstopper er ikke installert.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

7 VVS TG 1

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

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

Kommentar:
Lokale endringer ifm oppussing av bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2015 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Levetid:

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

FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny innmat i sikringsskapet i 2014/2015. Det er lagt opp nye lyspunkter og stikker i gang, soverommene, bad, kjøkken og stue samt stikker på terrasse.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har samsvarserklæring på alt som er utført i hans botid.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



FREDRIKKE QVAMS VEG 25 B - 5001/13/38/53/0/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Håvik, Sjur Søreide	9578-5995-4-3768848	2025-04-08 14:28:22

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
8. apr. 2025

Oppdragsnummer
42-0035/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredrikke Qvams veg 25B, 7046 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Sjur Søreide Håvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2046294
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble oppgradert i 2014 av faglært håndverker, ifølge opplysninger fra tidligere eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettsjikt, membran og sluk ble oppgradert i 2014 som del av totalrenovering av badet, utført av faglært personell ifølge tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lektet ned en del av himlingen over balkongen, og det er montert downlights. Elektrisk arbeid er utført av faglært elektriker, resten av arbeidet er gjort som egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det elektriske anlegget i stue, gang, soverom og på balkong ble oppgradert i perioden 2022–2024. Arbeidet ble utført av meg som autorisert elektriker, og samsvarserklæring er utstedt og godkjent av Berg & Wigum.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget en tid før jeg flyttet inn i 2022, ifølge informasjon jeg har fått.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert 4 felles elbilladere i borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og toalettrom ble oppgradert i 2014, og kjøkkenet i 2015. Arbeidet ble utført av faglært rørlegger, i henhold til opplysninger fra tidligere eier.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært enkelte tilfeller der røyk fra ovnen kommer inn i rommet dersom vindusventilene er stengt.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmålinger er oppgitt i tidligere salgsoppgaver.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Det har vært diskusjoner om eventuell oppussing i borettslaget, men det foreligger ingen vedtak per nå.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0035/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håvik, Sjur Søreide	**2025-04-08**

Identifikasjon

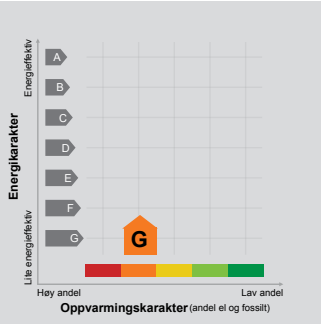
bankID Håvik, Sjur Søreide

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Fredrikke Qvams veg 25B
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182181994
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-99743
Dato	31.03.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bromstad Borettslag

Tid: Tirsdag 07.05.2024 - kl. 18:00
Sted: Scandic Lerkendal

Transport til Lerkendal: kl. 17.30, retur kl. 21.00

Beboermøte etter at generalforsamlingen er avsluttet med informasjon om status Pluss Plan og status Festetomt.

Middag kl. 20.00

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra beboer Kristin Lauritzen - montering av stativ sykkelparkering

Jeg spiller inn montering av A-stativer for sykkelparkering i sykkelskurene. Jeg tror det vil oppmuntre flere til å sykle, siden det blir lettere å parkere trygt.
Det er en relativt liten investering, og man kan gjerne starte med et par tre stativer i hvert skur.

https://www.norfax.no/sykkelparkering/a-sykkelstativ

Vennlig hilsen
Kristin Lauritsen - FQ 19A

Styrets innstilling: Styrets formann har diskutert med vaktmester og forslår montering uten behandling generalforsamling da kostnad er forholdsvis liten.

5.2 Sak fra leder Morten Antonsen - anlegge 3 nye parkeringsplasser ved p.plass Fredrikke Qvams 20 E

1.Ønske om anlegge 3 nye parkeringsplasser ved parkeringsplass Fredrikke Qvams vei 20E
- Vi har behov for flere parkeringsplasser i borettslaget da nye søppelcontainere har lagt beslag på 6 plasser

- Styrets formann har mottatt klage fra beboer i oppgang 20E om at parkeringsplassen er for liten

- BBL har besluttet gjennom bygging av nytt garasjeanlegg på bakken at all utvidelse av plasser må gjøre på bakken.

- Jfr vedlagte tilbud fra Lund maskin estimert kostnad kr 191.800,- tilbud gyldig tom 13/5-2024.

2. Ønske om å asfaltere ved inngang Fredrikke Qvams vei 20E i sammenheng med oppsett nye parkeringsplasser.

- Jfr diskusjon med vaktmester estimert kostnad kr. 50.000,-

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.3 Sak fra leder Morten Antonsen - Tilbud fra Telenor og Global Connect TV/Internett

Jfr generalforsamling 2023 og spørsmål angående tregt internett.

Styret har vært i kontakt med Telenor og Global Connect og mottatt vedlagte tilbud.

1. Tilbud fra Telenor jfr info til styret styremøte 28/2-2024. basert på fiber/koakskabel.
Tilbudet inneholder både internett og TV.

Hei,

Sender som avtalt tilbud på oppgradering av dagens avtale med ny tv boks og WiFi ruter. Tv boksen dere har idag begynner å bli eldre, med en ny Tv boks vil beboerne få en mye bedre opplevelse av T-We tjenesten fra Telenor. Idag bruker beboerne egne WiFi ruter, i tilbudet er det med ny WiFi ruter fra Telenor, som vil sikre stabil og sikker bredbåndslinje.

Bredbåndsmodemene vil bli sjekket, og vi vil skifte de som er av eldre type.

Dere faktureres idag kr 675,- pr boenhet, prisen i det nye tilbudet er kr 549,- med 36 mnd. avtaleperiode.

Nytt utstyr vil bli utplassert kostnadsfritt til beboerne med montør.

Tilbud og produktbeskrivelser er vedlagt.

Med vennlig hilsen/Kind regards
Per Ivar Lundereng

Oppfølging mot Telenor:
Hei,

Takk for tilbakemelding.

Når det gjelder fiber så har dere i dag har et fibernett (HFC nett), der ca 90% av leveransen går på fiber og den siste biten på koakskabel. Denne teknologien har meget stor kapasitet og vil kunne levere produkter og tjenester beboerne etterspør i lang tid fremover.

Er det fiber de siste meterne som er viktig for dere så er det mulig å gi dere et tilbud, men da må jeg sende det inn det til prosjektering, og få en estimert pris på investeringskostnaden. Eventuell bygging av ny infrastrukturer kan tidliges påbegynnes i 2025, da i 2024 er entreprenør kapasiteten full.

Tilbudsfristen er forlenget til 15.05.2024.

Med vennlig hilsen/Kind regards
Per Ivar Lundereng

2. Tilbud fra Global Connect.
Tilbudet inneholder kun internet tilgang.

Beboere må selv bestille og betale for TV kanal dersom ønskelig.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler ny avtale 36 måneder med Telenor (dagens avtale).

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Styremedlem for 2 år og 1 styremedlem for gjenværende periode 1 år

På valg:
Sølvi Rise
Jannike Sundberg
Torbjørn Skrunes (flyttet) - gjenværende periode 1 år

6.2 4 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Mathias Dyrseth
Per Christian Jørstad
Kristin Nordtømme
Elling Olav Strøm

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Robert Bjørkvik
Erna Jensen
Kristin Stokke

6.4 Tiltakskomite for 1 år

På valg:
Erna Jensen
Hege Nygaard
Sølvi Rise

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

22.04.2024
Bromstad Borettslag
styret

Bromstad Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 540 040	4 874 760	5 540 000	4 831 933
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	938 159
Inntekter garasjer		218 935	218 500	219 000	262 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 097 928	1 051 560	1 097 100	1 190 500
Andre tillegg	1	233 496	233 496	234 000	234 000
Andre driftsinntekter	2	101 727	102 299	78 000	78 000
Sum driftsinntekter		**7 192 126**	**6 480 615**	**7 168 100**	**7 535 392**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-830 135	-796 551	-804 098	-858 298
Styrehonorar	4	-158 500	-158 800	-158 500	-176 400
Avskrivninger		-936 052	-949 718	-936 052	-932 218
Forretningsførerhonorar		-176 308	-191 903	-198 800	-197 800
Honorar administrative tjenester		-99 188	0	-103 300	-105 400
Eksterne honorar	5	-32 874	-48 894	-132 600	-132 600
Kontingent boligbyggelag		-46 800	-48 300	-48 900	-50 700
Drifts- og serviceavtaler	6	-18 506	-774 678	-46 000	-46 000
Renholdstjenester		-173 363	0	-243 900	-238 600
Løpende vedlikehold	7	-134 772	-300 305	-150 000	-250 000
Periodisk vedlikehold	8	-64 131	-100 768	-150 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 124 568	-1 049 286	-1 097 100	-1 190 500
Forsikring		-319 069	-288 013	-314 400	-348 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-707 687	-620 057	-683 800	-730 000
Eiendomsavgifter		-631 721	-708 380	-736 700	-663 300
Festeavgift	9	-174 282	-131 092	-450 100	-425 000
Energi, felles		-340 507	-254 994	-282 600	-282 600
Andre driftsutgifter	10	-296 989	-116 391	-245 300	-268 000
Sum driftskostnader		**-6 265 450**	**-6 538 130**	**-6 782 150**	**-7 045 416**
DRIFTSRESULTAT		**926 676**	**-57 514**	**385 950**	**489 976**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		131 531	42 279	33 600	136 000
Finanskostnader		-605 571	-359 862	-571 778	-747 698
Netto finansposter		**-474 040**	**-317 583**	**-538 178**	**-611 698**
Resultat før skattekostnad		**452 636**	**-375 097**	**-152 228**	**-121 722**
Ordinært resultat etter skatt		452 636	-375 097	-152 228	-121 722
ÅRSRESULTAT	**11, 15**	**452 636**	**-375 097**	**-152 228**	**-121 722**
Disponering av totalresultat:		452 636	-375 097	-152 228	-121 722
Overført til annen egenkapital		452 636	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-375 097	0	0

Bromstad Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	23 013 966	23 013 966
Garasjer	12, 17	14 126 840	15 009 767
Maskiner	12	0	3 834
Andre anleggsmidler	12	315 747	365 038
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 14	1 022 640	950 861
Sum anleggsmidler		**38 479 192**	**39 343 465**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	22 038	12 027
Periodiserte kostnader	13	711 198	584 521
Mellomregning Klare Finans	13	40 865	73 764
Opptjente renter	13	131 531	34 288
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	3 284 565	2 318 741
Sum omløpsmidler		**4 190 196**	**3 023 341**
SUM EIENDELER		**42 669 389**	**42 366 806**

Bromstad Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	13 800	13 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	28 307 244	27 854 608
Sum egenkapital		**28 321 044**	**27 868 408**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 16	290 297	290 297
Sum avsetninger og forpliktelser		**290 297**	**290 297**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	11 205 919	11 455 658
Borettsinnskudd	17, 19	1 136 700	1 136 700
Andre innskudd	17, 19	645 500	195 500
Sum langsiktig gjeld		**12 988 119**	**12 787 858**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		839 210	779 848
Skyldig off. myndigheter		66 657	47 122
Forskudd kunder		62 903	69 018
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		61 130	64 201
Påløpte renter		3 800	2 787
Påløpte kostnader		36 229	7 268
Annen kortsiktig gjeld		0	450 000
Sum kortsiktig gjeld		**1 069 929**	**1 420 243**
Sum gjeld		**14 348 345**	**14 498 398**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 669 389**	**42 366 806**
Pantstillelser	17	12 342 619	12 592 358

Sted:_____, dato:_____

Morten Antonsen Leder	Torbjørn Skrunes Styremedlem	Jannike Sundberg Styremedlem
Sølvi Rise Styremedlem	Odd Jostein Haugen Styremedlem	

Bromstad Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	233 496	233 496
Sum andre tillegg	**233 496**	**233 496**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømavgift eluttak	6 376	7 544
Kompensasjon/erstatning	0	4 000
Ekstrainnbetaling	0	25 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	7 033	4 696
Utleie av utstyr og areal	650	0
Viderefakturering	1 152	0
Viderefakturering energi, strøm	86 516	61 059
Sum andre inntekter	**101 727**	**102 299**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	509 421	535 012
Arbeidsgiveravgift	120 511	118 153
Feriepenger	61 131	64 201
Pensjonskostnader	101 599	73 201
AFP-premie	6 073	0
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 786	0
Reisekostnader	9 331	0
Andre lønnskostnader	20 283	5 983
Sum personalkostnader	**830 135**	**796 551**

Samlet antall årsverk: 0,91
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**158 500**	**158 800**

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	13 750
Fakturerte tjenester	0	23 531
Juridisk rådgivning	15 425	11 613
Sum eksterne honorarer	**32 874**	**48 894**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	19 933
Avtale om sekretærtjenester	0	14 394
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	17 119
Andre administrasjonsavtaler	0	52 542
Avtale om renholdstjenester	0	284 038
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	8 474
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	175 650
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 379	13 839
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	172 500
Avtale om adgangskontroll og dører	0	277
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 127	15 913
Sum drifts- og serviceavtaler	**18 506**	**774 678**

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Bromstad Borettslag - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	18 746	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	71 584	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 817	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 185	0
Reparasjon og vedlikehold annet	16 440	0
Sum vedlikehold	**134 772**	**300 305**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 948 659 158 - 18

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	55 950	37 518
Prosjektvedlikehold	8 181	63 250
Sum periodisk vedlikehold	**64 131**	**100 768**

Note 9 - 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 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	41 800	9 754
Kontorrekvisita, trykksaker	607	1 154
Drift maskiner	127 729	44 226
Kostnader vedr. styrearbeid	85 917	0
Generalforsamling/årsmøte	13 241	13 775
Kurskostnader	9 000	0
Bankgebyrer	879	862
Andre gebyrer	7 786	20 958
Tilskudd bomiljø	0	3 800
Hjemmeside/internett/TV-abo	10 032	9 140
Sum andre driftsutgifter	**296 989**	**116 391**

Bromstad Borettslag - Noter 2023

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**1 603 097**	**1 529 083**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	452 636	-375 097
Tilbakeført avskrivning	936 052	949 718
Avdrag lån	-249 739	-331 449
Innbetalt innskudd	450 000	0
Overført øremerkede midler	-71 779	-169 158
Årets endring i disponible midler	**1 517 170**	**74 014**
Disponible midler i periodens slutt	**3 120 267**	**1 603 097**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**290 297**	**290 297**
Øremerkede midler garasjer 01.01.	**660 564**	**491 406**
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	71 779	169 158
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**1 022 640**	**950 861**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-290 297**	**-290 297**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-290 297**	**-290 297**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**3 852 611**	**2 263 662**

Org.nr: 948 659 158 - 18

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Maskiner	Maskiner	Park. plass	Kontormask.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	182 863	303 102	22 500	1 577 294	20 000	23 069
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	182 863	303 102	22 500	1 577 294	20 000	23 069
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	182 863	303 102	22 500	1 577 294	0	23 069
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	20 000	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	3 834	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	3	5		3

	Redsk. og verktøy	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 087	23 069	316 000	6 274 504	492 911	65 051
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 087	23 069	316 000	6 274 504	492 911	65 051
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 087	23 069	0	0	197 164	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	295 747	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	49 291	0
Antatt levetid i år :	3	5			10	3

	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	220 381	17 658 549	16 423 462	25 080
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	220 381	17 658 549	16 423 462	25 080
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	220 381	3 531 709	0	25 080
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	14 126 840	16 423 462	0
Årets avskrivninger :	0	882 927	0	0
Antatt levetid i år :	5	20		5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1961
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1988 - 2002
Garasje er anskaffet i år 1970 og er fjernet fra anleggskartoteket pr 31.12.18 da disse ble revet i 2018.
Nye garasjer er ferdigstilt i 2019 og aktivert i anleggskartoteket.
Opplegg til elbil er innstallert i 2019 og aktivert i balansen som andre anleggsmidler.

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Bromstad Borettslag - Noter 2023

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	290 297	290 297
Øremerkede bankinnsk. garasjer	732 343	660 564
Sum øremerkede bankinnskudd	**1 022 640**	**950 861**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27 394	23 357
Bankinnskudd	3 257 171	2 295 384
Sum bankinnskudd	**3 284 565**	**2 318 741**

Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**27 868 408**	**28 243 505**
Andelskapital 01.01	13 800	13 800
Andelskapital 31.12	**13 800**	**13 800**
Annen egenkapital 01.01	27 854 608	28 229 705
Årets resultat	452 636	-375 097
Annen egenkapital 31.12	**28 307 244**	**27 854 608**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**28 321 044**	**27 868 408**

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

Note 16 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	290 297	290 297
Sum avsetninger	**290 297**	**290 297**

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**37 140 805**
Restgjeld 31.12	**12 342 619**

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

Org.nr: 948 659 158 - 18

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Refin. 85276 pluss opplåning
Lånenummer:	**90517285276**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.19 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	12 420 000
Lånesaldo 01.01:	11 455 658
Avdrag i perioden:	249 739
Lånesaldo 31.12:	**11 205 919**
Saldo 5 år frem i tid:	10 084 216

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517285276	114	83 447	9 512 958
	3	73 886	221 658
	21	70 062	1 471 302

Note 19 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	1 136 700	1 136 700
Andre innskudd	645 500	195 500
Sum innskudd	**1 782 200**	**1 332 200**

Resultat og balanse med noter for Bromstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstad Borettslag

Styreleder	Morten Antonsen (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Odd Jostein Haugen (sign.)	12.04.2024
Styremedlem	Jannike Sundberg (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Torbjørn Skrunes (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Sølvi Rise (sign.)	15.04.2024

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstad Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstad Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: NLSX4-4OGU5-V6QCI-A0735-NVCGK-WLFG7

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NLSX4-4OGU5-V6QCI-A0735-NVCGK-WLFG7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian
Partner
På vegne av: BDO
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-16 05:36:07 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NLSX4-4OGU5-V6QCI-A0735-NVCGK-WLFG7

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 for Bromstad Borettslag

Årsmelding 2023 Bromstad Borettslag.

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017.

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten Bromstad Borettslag for 2023. Det bemerkes at denne årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak. Årsmeldingen er skrevet på bakgrunn av ønske fra beboerne, jfr Generalforsamling 2019.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Morten Antonsen
Styremedlem, Sølvi Rise
Styremedlem, Odd Jostein Haugen
Styremedlem, Jannike Sundberg
Varamedlem, Elling Olav Strøm
Varamedlem, Kristin Nordtømme
Varamedlem, Per Christian Jørstad
Varamedlem, Mathias Dyrseth

Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid i 2023.

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 91 saker i 2023.

Oppfølging mot TOBB angående langsiktig vedlikeholdsplan (Pluss Plan) vedtatt Generalforsamling 2019.

I 2019 utarbeidet TOBB en tilstandsrapport med sikte på nødvendig oppgradering/ved

likehold av borettslaget.

Leder Beboerutvalget i samarbeid med styret har vært i dialog med TOBB rundt:

Husbankfinansiering ved utskifting av vinduer, tak, veggplater og balansert ventilasjon er avhengig av en helhetlig vurdering fra Husbanken.

Tilskuddsordning for gjennomføring av energitiltak i borettslag. Pr dato er det ingen ordning for gjennomføring av energitiltak i borettslaget.

Det er innhentet tilbud rundt installasjon av Lunos balansert ventilasjonssystem i sammenheng med behov for skifte av vinduer/veranda.

Planlagt gjennomføring av sjekk av tak og fasadeplater. Sjekk av tak gjennomført ved bruk av droner i oktober 2023.

Styreleder Blussuvoll Borettslag og Tunveien Borettslag deltok på styremøte i desember for en orientering rundt prosess rehabilitering i eget borettslag i kombinasjon med fortetting av borettslaget med sikte på finansiering av oppgradering.

Oppfølging, kjøp/leie, festetomt.

TOBB ved advokat Marit Figenschau har avklart at årlig festeleie i perioden 2023-2033 skal reguleres iht konsumprisindeks. Krav fra Rask Sameie om et engangsløft fra 2019, i tillegg til regulering iht konsumprisindeks, er avvist.

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.

Styreleder i Rask Sameie og en av eierne deltok på styremøte i oktober for å diskutere ulike alternativer.

Styret arbeider med denne saken hovedsakelig med tanke på fremtidig økonomisk situasjon for beboere i Bromstad Borettslag.

Estimert kostnad for full gjennomføring av Pluss Plan er kr. 138.000.000, dvs 1 million i økt fellesgjeld pr. boenhet. Forutsatt 5% rente vil månedlig husleie øke med kr. 6.000,- gitt 30 års nedbetaling av lån.

Oppfølging av saker innmeldt fra beboere og drift av borettslaget

El og vannsjekk. Vi har fremdeles utestående saker.
Innført ny rutine avfallshåndtering.
Vaktmester fortsatte med 90% stilling i 2023
Ny pensjonsordning for vaktmestere. Han har byttet fra innskudds basert ordning til hybrid ordning etter anbefaling fra TOBB.
Avslått tilbud fra El-way som ny løsning elbiler. Forhandlet frem ny pris ved kjøp av egen lader fra Vintervoll.
Tiltagende behov i borettslaget for megling mellom beboere med styrets deltakelse.

Totaløkonomi BBL ved utgangen 2023:

Totalresultat 2023 kr. 452.636,-- mot budsjettert kr. -152,228,-

Positivt avvik skyldes lavere kostnader festeavgift. løpende vedlikehold og eksterne honorarer

Styret i Bromstad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2024

LUND MASKIN AS MASKINENREPRENØR				
Org nr 983 767 087 13.02.2024				
Bromstad boretslag				
Utvidelse parkeringsplass 8x8 m	Enh	Mengde	Enh.pris	Sum
Rigg og drift (kart)	Rs	1	8000	8000
Utgraving byggegop tillbygg	M3	82	200	16400
Bortkjøring oversk masse	M3	82	220	18040
Pukk / grus ferdig utlagt komprimert	Tonn	132	350	46200
Kantstein brukt opp gammel				0
Opptaking og nedsetting kantstein	Rs	1	12000	12000
Betong + jern til bakstøp	Rs	1	6000	6000
				0
Asfaltering	m2	75	600	45000
Asfaltsaging kant + bortkjøring	Rs	1	1800	1800
kostnad på evt.omlegging av kabler er ikke med i prisen.				
Evt flytting av rør er ikke med i prisen.				
			Sum kr	153440
			Mva Kr	38360
			Totalt kr	191800
Tilbud er gyldig i tre måneder.				
Fred Inge Lund				
.				

Tilbud fra Telenor Norge AS

til Bromstad Borettslag



telenor

Sensitivity: Internal

Fredrikke Qvams Veg 15 B
v/ Morten Antonsen

Fornebu,20.02.2024

Tilbud på Komplett 100

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd
Komplett er en fellesavtale som gir alle beboere et fleksibelt og økonomisk gunstig TV- og bredbåndstilbud. Vi viser til tidligere kontakt, og har gleden av å gi dere følgende tilbud:

- Bredbånd 100
- TV- og strømmetjenesten T-We
- Kortavgift til første boks er inkludert
- Rabatterte priser på individuelle tilleggsbestillinger

Totalpris per husstand: 549 kr/mnd

Følgende produkter og tjenester inngår i prisen:

Produkt	Pris		Antall	Sum
T-We	298,07 kr	per mnd	140	41 729,80 kr
Abonnementsvederlag	74,38 kr	per mnd	140	10 413,20 kr
Komplett 100, T-We Boks II m/HDD, WiFi Ruter	289,00 kr	per mnd	140	40 460,00 kr
Rabatt	- 112,45 kr	per mnd	140	-15 743,00 kr

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Komplett 100 med 36 måneders avtaletid for 140 husstander. Tilbudet er gyldig til og med 20.03.2024.

telenor

Sensitivity: Internal

Kontakt
Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Per Ivar Lundereng
Key Account Manager



Med pakken Komplett får du TV- og strømmetjenesten T-We og stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømme-tjenesten T-We

- T-We Basis
- 120 poeng til valgfritt innhold
- Bytt kanaler og strømme-tjenester når du vil
- Brukerprofiler som anbefaler innhold
- T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- Bredbånd 100 Mbps
- Alltid På Nett-garanti
- Sikkerhetsfilteret Nettvern+
- Rabatt på individuell opp-gradering av hastighet

Oppgradering

Du står fritt til å opp-gradere ditt abonnement individuelt. Se priser her:

- Bredbånd 250 ***259,–***
- Bredbånd 500 ***349,–***
- Bredbånd 750 ***599,–***
- Bredbånd 1000 ***749,–***

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

Sensitivity: Internal

telenor

Telenor T-We

Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes når du vil.

T-We Basis

Dette er basispakken med de faste kanaler som alle får, og som inkluderer ukesarkiv, strømmetjenesten NRK-TV og radiokanaler.

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · FEM · MAX

Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

Du velger selv hvilke strømmetjenester, kanalpakker og kanaler du vil ha i pakken din. Ulikt innhold krever ulikt antall poeng.

Strømmetjenester

NRK TV	2 Play	discovery+	HBO max
Inkludert i T-We Basis	20 poeng	50 poeng	60 poeng
viaplay	SkyShowtime	Nordisk Film+	NETFLIX
90 poeng	50 poeng	10 poeng	80 poeng (standard) / 120 poeng (premium)

Kanalpakker og strømmeinnhold

Bytt når du vil

Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker.

sport+, sport1, sport2, sport3	Eurosport 1, Eurosport N, 2 Sport 1, 2 Sport 2	Nickelodeon, Nick Jr., Nicktoons	Discovery, BBC Nordic	Love Nature, CN	Disney Channel, Disney Junior, Disney Channel	National Geographic, Wild	National Geographic Now, Cartoonito
30 poeng	15 poeng, 12 poeng	6 poeng	2 poeng, 4 poeng	5 poeng, 3 poeng	6 poeng	4 poeng	2 poeng, 2 poeng

Enkeltkanaler

1–3 poeng per kanal

6 · History · BBC News · VOX · Nat Geo Wild · TLC · 2 Livsstil · TV 2 · svt1 · svt2 · DR1 · DR2 · Heim · Animal Planet · ID · Discovery Science · 4 · 12 · TV2 · SVT Barn svt:24 · CNN · SF-Kanalen · K · CNBC Europe · Sky News · DW · NRK · E! · H2 · Bloomberg · Bloomberg TV · Baby TV · Discovery Channel · cassreality · Fashion TV · TV5 · 3sat · Nature Kanal · tve · Al Jazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · mezzo · MTV · MTV Live · MTV 90s · Club MTV · MTV 80s · MTV Classic · TVP Polonia · Rai 1 HD · RTL · YLE · Hustler · Extreme · Blue Hustler · Fight · Kanal 10 · TVL

T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV.
Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.

PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE



ESSENTIAL DESIGN NOVEMBER 2023

GlobalConnect

Tilbud til Bromstad Borettslag

GlobalConnect har gleden av å presentere dette tilbudet som gir en unik valgf rihet på TV- og internettjenester til boligselskapets beboere. Hos oss er komplett installasjon og tryggh etsgaranti alltid inkludert. Du kan lese mer om våre produkter og hvordan GlobalConnect leverer en bekymringsfri hverdag til beboerne i brosjyren som er vedlagt tilbudet.

Tilbudsfrist
29.02.2024

Bindingstid:
60

Utstedt dato:
26.01.2024

Antall leiligheter:
138

Oppstartsdato:
01.07.2024

Kontaktperson:
Trond Agnar Hanssen

Installasjon- og etableringskostnad:
Den estimerte kostnaden for tilknytning til vårt fibernett er kr 1 116 225,-.

Global Connect dekker denne kostnaden i sin helhet slik at boligselskapets etablering blir kr 0,-

Forutsetninger for tilbudet:

* Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.
* GlobalConnect har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden.
* Tilbudet tar forbehold om befaring.

Boligselskapets kollektive pakke: **kr 199.00**

Boligselskapets kollektive produkter som er inkludert til alle beboerne via fellesutgiftene:

Produkt	Pris
Home_collective Surf	kr 199
Home_collective WiFi (Basic)	kr 0
Home_TV free	kr 0

Beboernes individuelle tilvalg

Med utgangspunkt i den kollektive pakken ovenfor, kan beboerne velge tilleggstjenester fra listen nedenfor

Produkt	Kampanje	Pris
Home_collective (1000/1000)		kr 0
Home_collective WiFi6 Basic.		kr 0
Home_WiFi6 Premium.		kr 49
Allente Fiber-TV Basic	2 mnd gratis	kr 299
Allente Fiber-TV Premium	2 mnd gratis	kr 429
RiksTV FleksiPakken	kr 249,-/ 12 mnd	kr 349
RiksTV SportsPakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 469
RiksTV StrømmePakken	kr 399,-/ 12 mnd	kr 499
RiksTV Rikspakken	kr 459,-/ 12 mnd	kr 709
Strim Mye	14 dager gratis	kr 426.55
Strim Mest	14 dager gratis	kr 474.05

GlobalConnect



TIL GENERALFORSAMLINGEN I BROMSTAD BORETTSLAG

Leder Morten Antonsen – Ikke på valg

IKKE PÅ VALG: Styremedlemmer: Odd Jostein Haugen, Kristin Nordtømme inn for 1 år som erstatter Torbjørn Skrunes (har flyttet).

PÅ VALG: Styremedlemmer: Jannike Sundberg og Sølvi Rise

VALGKOMITEENS FORSLAG:

Styremedlemmer til styre i 2 år:	Sølvi Rise	Gjenvalg
	Jannike Sundberg	Gjenvalg
Varamedlemmer til styre i 1 år:	Torunn Haugen Sandvik	Ny
	Per Chr. Jørstad	Gjenvalg
	Merethe Bue	Ny
	Elling Strøm	Gjenvalg
Valgkomité for 1 år:	Erna Jensen	
	Robert Bjørkvik	
	Kristin Stokke	
Tiltakskomité for 1 år:	Hege Nygaard	
	Erna Jensen	
	Sølvi Rise	

Samtlige forespurte har sagt seg villige.

Som representant til TOBBs generalforsamling foreslås:

Leder Morten Antonsen med vararepresentant for styre.

Trondheim, 18.04.2024

Kristin Stokke Robert Bjørkvik Erna Jensen

Internal

Vedtekter

for Bromstad Borettslag org nr. 948 659 158 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.06.1961, sist endret 25.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bromstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. 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 karmer.

(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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til Bromstad Borettslag - Ordensregler og informasjon

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

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

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

1. Styret og vaktmester

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

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

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

2. Nøkler

Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler.

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

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

3. Bruk av leiligheten

Hold ventiler/ vindusventiler åpne på alle rom hele året for å unngå kondensskader eller muggdannelser i leiligheten. NB! Det oppstår undertrykk i leiligheten dersom ventilene er lukket, og lukt fra naboleiligheter 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 frostskadet.

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 rørleggefirma.

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

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

7. Fellesarealer inne

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Fellesarealer ute.

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantninger og innretninger.

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

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

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

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

Det er etablert vaskeplass ved 15 A.

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

9. Felles vaskerom

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

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

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

10. Fryser i kjeller

Andelseierne kan plassere fryser i kjellerbod.

11. Veranda

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

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

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

Veranda skal ikke benyttes som lagringsplass for møbler eller annet.

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

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

Lyspære til utelys på veranda fås ved henvendelse til vaktmester.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilhenger kan leies ved henvendelse til vaktmester.

El-bil:

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

Ønsker man lader i egen garasje, må vaktmester kontaktes.

Strømforbruket for lading faktureres bruker 2 ganger pr år.

13. Avfall

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

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

Fordel avfallet slik at plassen i containere blir best mulig utnyttet. Containerne må ikke fylles slik at lukene blir stående åpne. Dette vil kunne tiltrekke seg fugler, rotter og mus.

Ved vaktmestergarasje er det plassert en traktorhenger der andelseierne kan kaste avfall som ellers ikke hører hjemme i de ordinære containerne. Ved større mengder avfall må vaktmesteren kontaktes for nærmere avtale.

14. Dyrehold

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

Mating av fugler og ville dyr er ikke tillatt.

15. Forsikring

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

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

16. Elektroniske fellesavtaler

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

17. Droner

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

18. Klager

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

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

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

- ditt navn (anonyme klager behandles ikke)

- navn på påklagede

- begrunnelse

- tidspunkt, hvis mulig

Styret oppfordrer til saklig argumentasjon.

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

19. Mislighold

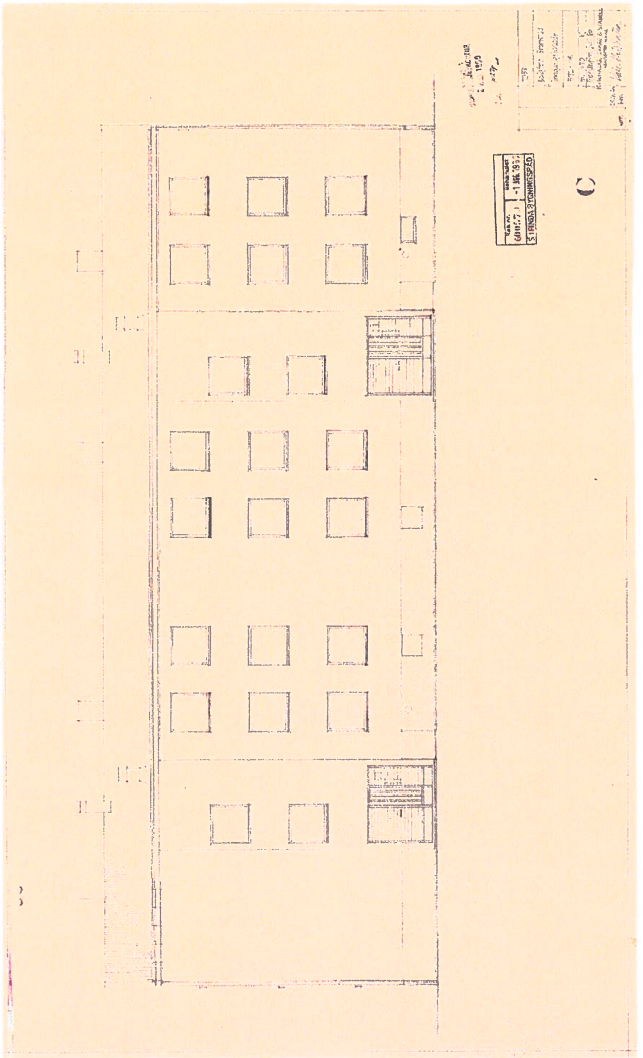
Reglene skal bidra til å holde ro og orden i borettslaget, slik at alle innen fellesskapet skal trives.

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

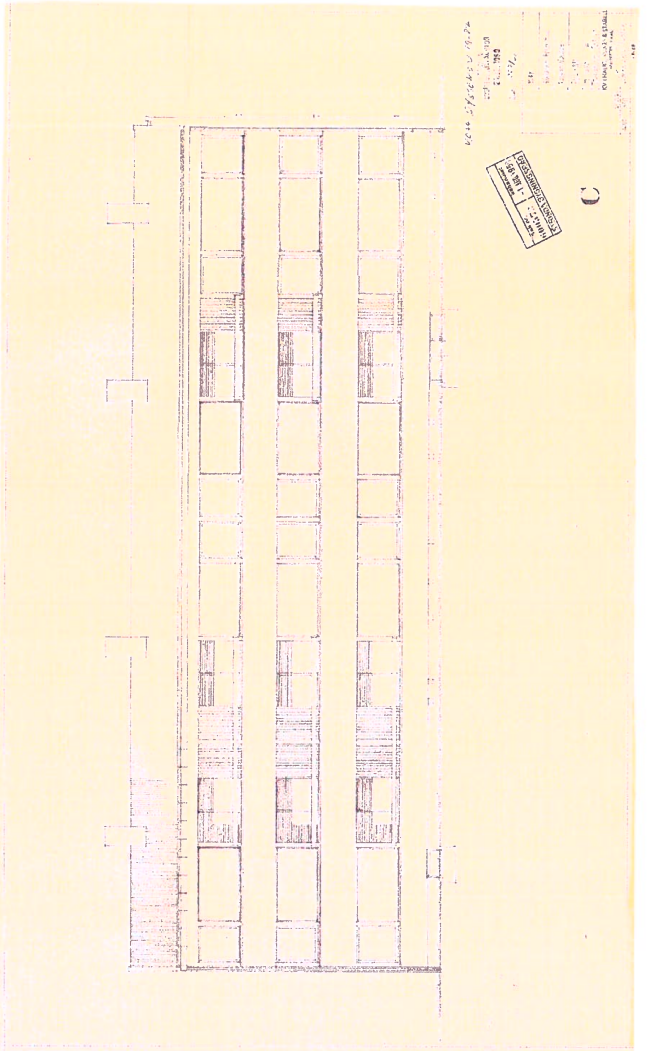
Trondheim ..17/12-2024

Bromstad Borettslag

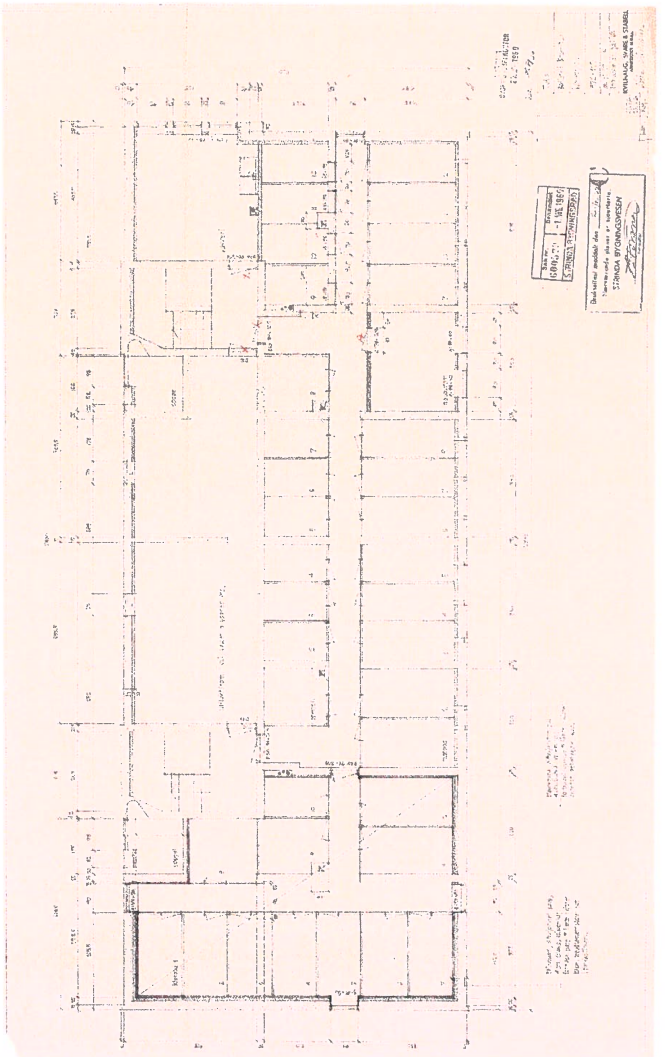
Styret



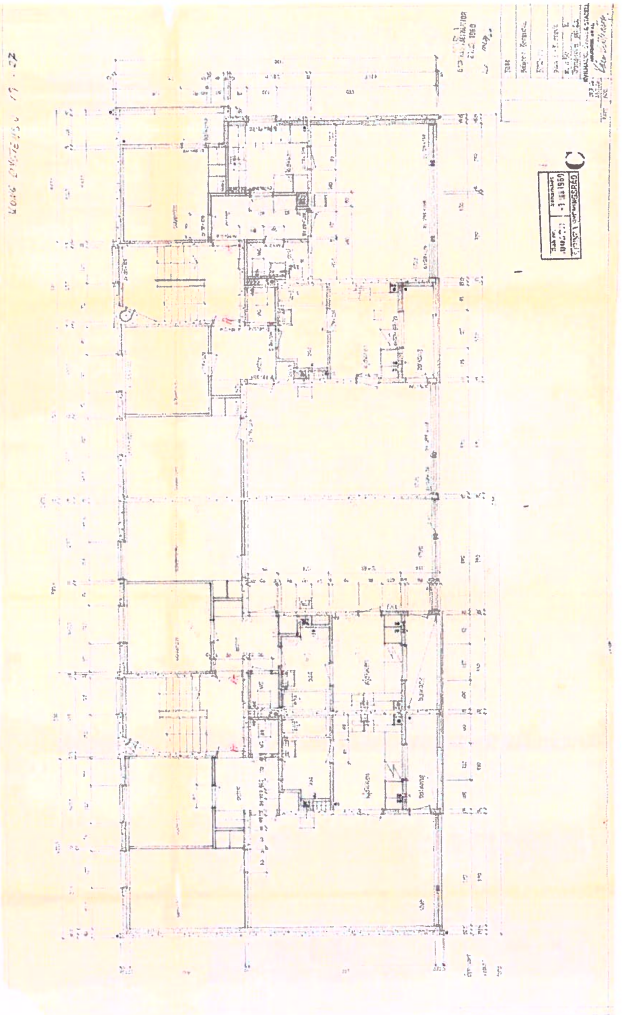
91



92



93



94

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 8573

Bygg.jnr. 82 76

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142.4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Bromstad gjerrell nemlig 6 stk. Bebj blokker

hvilket eieren ~~her~~ Forb har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 12 21

Strinda Helseråd jnr.

I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den

TRONDHEIM KOMMUNE

Journalnr.: T/03935/93
Sak nr.: DB 1137/93

Dato: 23.11.93

Bromstad Borettslag v/H.Chr.Eggen
Aasta Hansteens veg 20A

7046 TRONDHEIM

DELEGASJONSVEDTAK VEDRØRENDE:

Byggested: KONG ØYSTEINS VEG 25 G.nr.00013 B.nr.0038
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONG

Byggherre: Bromstad Borettslag v/H.Chr.Eggen
Anmelder : Panark v/Ark. Jarle Drageset

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 15.10.93.

Søker ønsker å utvide eksisterende balkonger slik at de vil tre fram fra vegglivet.

Foruten å gi en bedre møblerings- og bruksmulighet vil slike balkonger også gi et svalere klima enn de idag bestående. Disse er trukket innenfor vegglivet, og kan til sine tider være høyst uanvendelige grunnet alt for høy lufttemperatur da en gjerne får et varmeskjold foran så store fasader.

Hjørnet er tenkt brutt, og disse flatene åpnes med et spilerekkverk. Byggesakskontoret tror at dette vil være med på å skape en ytterligere følelse av luftighet.

Brystning forøvrig utføres av samme material som de nyrehabiliterte fasadene, og vi forventer således at fargeangivelse oversendes så snart dette er avklaret. Det samme gjelder detaljutforming av tak over øverste balkong.

Byggesakskontoret ser som et vesentlig moment at balkongene av såvidt stor dimensjon ikke er orientert i soner med stuevindu, men ligger over henholdsvis kjøkken- og soverom.

~~Byggesakskontoret~~ ~~Holtermanns veg 1 Tlf.: 07-546375/546381~~
7004 TRONDHEIM Telefax: 07-546705

93030469/TXTBDB93

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

A1 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen, skal være innlevert og godkjent.
A2 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

BYGGESAKSKONTORET
Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
bygningssjef

Lars Eriksen
Saksbehandler

Inspektør: RT

Dett[illegible] er riktig.
[illegible] G. M. Tanem

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF (07) 54 63 75 - 54 63 81

Sak nr.:
DB 1158/91

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
24.12.91	T/03954/91	Sissel Ratvik

G.NR. 00000 Br.NR. 0000 Byggested: KONG ØYSTEINS VEG 15-27

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OVERBYGG AV INNGANGSPARTI MED SØPPELROM.
BYGGHERRE: Bromstad B/L v/ Hans Eggen
ANMELDER : TOBB

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

Søknaden er mottatt 12.11.91.

Tobb søker om godkjennelse av nye inngangspartier for Bromstad B/L's eiendommer Kong Øysteins veg 15 - 27.

I tilknytning til overbygg over inngangspartiene skal bygges søppelrom.

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

Det andre forslaget viser 175 cm dybde og saltak.

Det er sagt at generalforsamlingen skal ta endelig standpunkt til hvilket alternativ som skal velges. Byggesakskontoret mener for sin del at det 120 cm dype tilbygget vul være det beste.

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

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

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

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

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

6 000 177 T.K. 90.

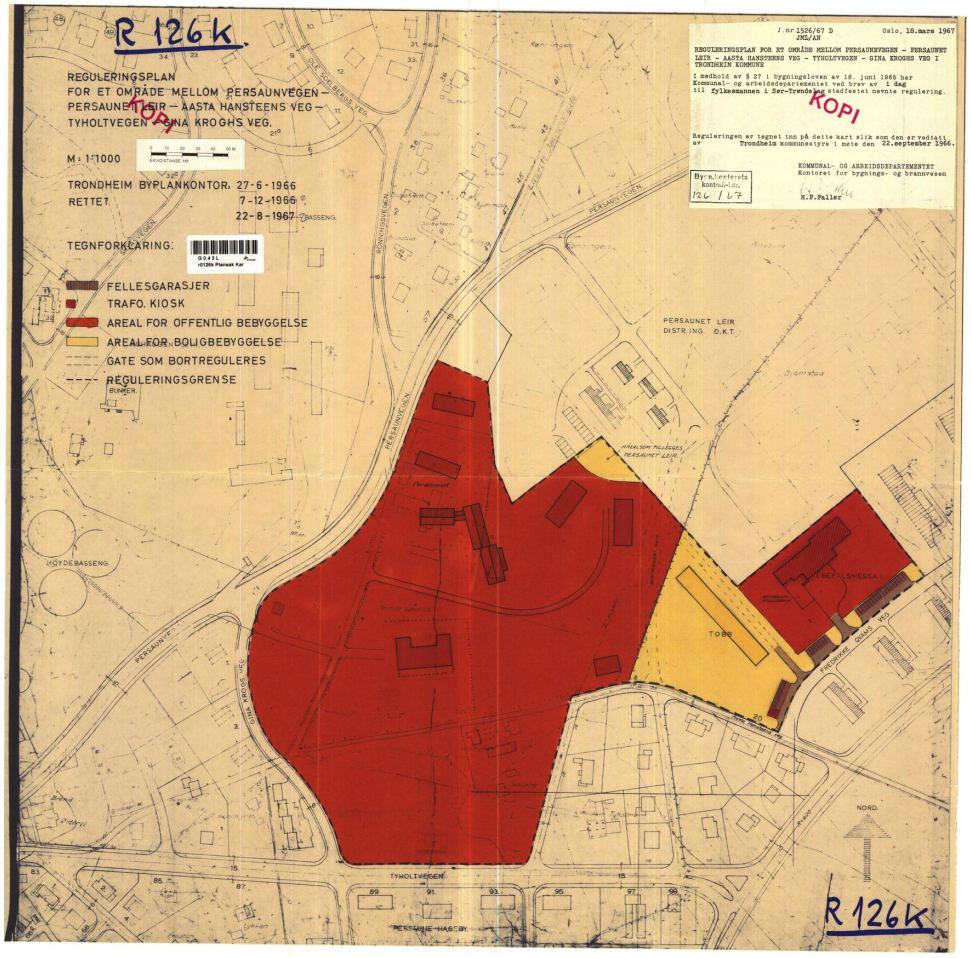
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF (07) 54 63 75 - 54 63 81

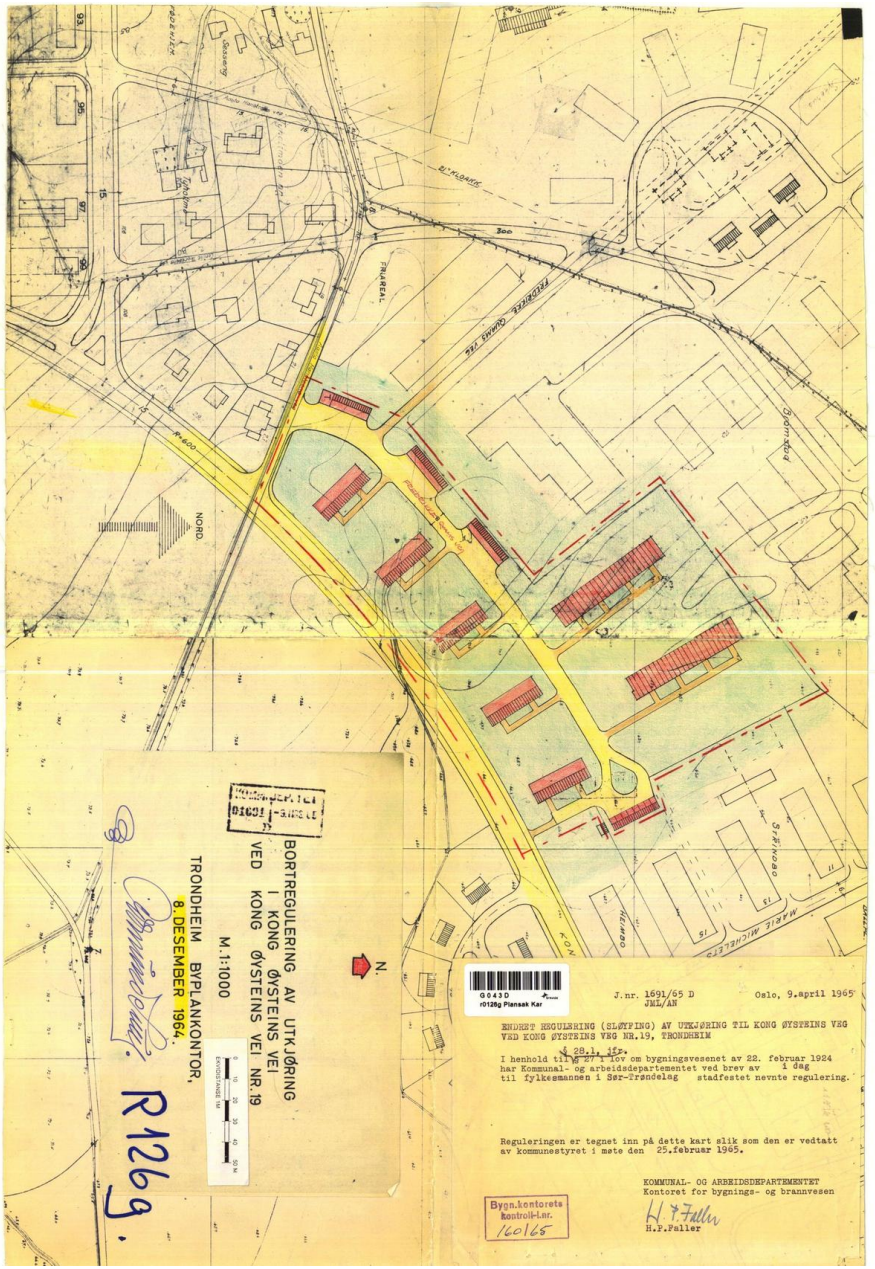
Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

ANDRE VILKÅR:

B1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

6 000 177 T.K. 90.


R 126k
REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE MELLOM PERSAUNVEGEN –
PERSAUNE LEIR – ÅASTA HANSTEENS VEG –
TYHOLTVEGEN – GINA KROGHS VEG.
TOGA
M: 1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 27-6-1966
RETTET 7-12-1966
22-8-1967
TEGNFORKLARING:
FELLESGARASJER
TRAFO. KIOSK
AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE
GATE SOM BORTREGULERES
REGULERINGSGRENSE
J.nr 1526/67 D Oslo, 18.mars 1967
JKL/AH
REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM PERSAUNEVEGEN – PERSAUNET LEIR – ÅASTA HANSTEENS VEG – TYHOLTVEGEN – GINA KROGHS VEG I TRONDHEIM KOMMUNE
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i dag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.
KOPI
Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Trondheim kommunestyre i møte den 22.september 1966.
Byrådsleirets Kontor m.m. 126 / 67
KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen
H.P.Faller
PERSAUNET LEIR
DISTR.ING. O.K.T.
HØYDEBASSENG
PERSAUNVEGEN
TYHOLTVEGEN
TRONDHEIM SOLBAD
NORD
R 126k


BORTREGULERING AV UTKJØRING
I KONG ØYSTEINS VEI
VED KONG ØYSTEINS VEI NR.19
M.1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR,
8.DESEMBER 1964.
R1269.
N.
NORD.
J.nr. 1691/65 D
JML/AN
Oslo, 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 bygningsvesenet av 22. februar 1924
har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av i 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
H.P.Faller
Byggekontorets kontroll-nr.
160165

R 126 o. stk: 12.10.78. KOPI

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 byggetillatelse godkjennes, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan som viser opparbeidelse av uteareal.

KOPI

§ 7.

Eksisterende bjørketrær innenfor areal regulert til felles lekeområde, bevares.

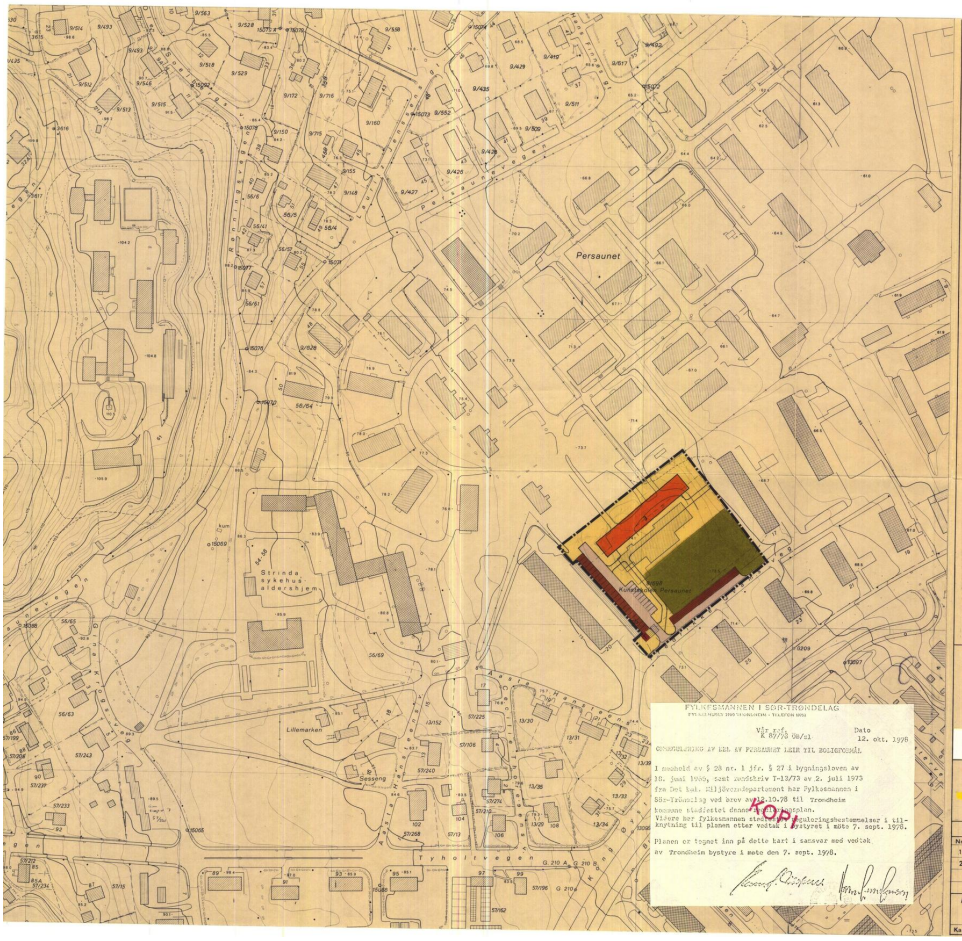
§ 8.

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.

Stadf. 12.10.78



FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref.: Dato
K 87/78 Gb/el 12. okt. 1978

OMREGULERING AV DEL AV PERSAUNET LEIR TIL BOLIGFORMÅL

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27.1 bygningsloven av 18. juni 1965, sett sundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvernedepartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 15.10.78 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Videre har Fylkesmannen etter delegasjon fra Miljøverndepartementet ikke innsigelser til planen etter vedtak i fylkesstyret i møte 7. sept. 1978.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 7. sept. 1978.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U+
- BOLIGER U-
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

OMREGULERING AV DEL AV PERSAUNET LEIR TIL BOLIGFORMÅL

KOPI

MÅLESTOKK 1:2000

G 043 N
r0126o Plankart Kor

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
1 - 6 - 1979

R 126 o

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign
1	13-6-78	Bygningsrådet			
2	15.6.-10.7.78	Off. ettersyn			

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1 : 1000	126o		

Kartblad F-33-34 — Erstatning for: — Erstattet av:

Kartverket

MIDTBYEN EIENDOMSMEGLING AS
V/OLAF E. RØNNING
KJØPMANNGATA 50
7010 TRONDHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 42-0035/25
Vår referanse: 3715927/26085519
Bestilling: C3 2025-04-01 (5) 71

Dato
01.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301050	107	10.2.1959	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	13	38	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmerke kr. 3250.-

Dagbok nr. 10501959
Strinda og Selbu sorenskriverembete

10/2

F e s t e k o n t r a k t.

§ 1.

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

§ 2.

Angående eiendommens grenser m.v. henvises til oppmålingsforretningen. Det festede areal utgjør 31.583.7 m2.

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. o.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 rentenivået 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 sorenskriveren i Strinda. Voldgiftsretten avgjør hvem som skal utrede utgiftene med skjønnet.

§ 4.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta samt i disses assuransesum.

Hvis bygningen (e) er pantsatt tål Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha priorotet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/301050/107
Uthentet 2025-04-01 10:54

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/301050/107
Uthentet 2025-04-01 10:54

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

§ 5.

Festetiden skal være 99 år regnet fra 1ll. 1958.

§ 6.

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

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

§ 7.

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

§ 8.

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

§ 9.

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

§ lo.

Når festeretten av hvilken som helst grunn opphörer, påhviler det ikke grunneieren noen innlösningsplikt for hus,gjerder e.l. eller for utförte forbedringer på eiendommen, hvorimot parsellen- hvis det ikke treffes annen overenskomst- kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 måneder etter festets opphø

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/301050/107
Uthentet 2025-04-01 10:54

Skulle festet opphöre 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 ryddiggjörelse ikke kan forlanges,men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune, til festerettens overförelse 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 störrelsen 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: Som fester:

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (TOBB)

Ottar Vasseljen ..... Arne Torseth og K. Bjørnholt as

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 Torseth og medlemmen K. Bjørnholt er over 21 år og har underskrevet i mitt nærvær.

Sv. Skauerud (s) Olaf Elvebakk (s)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/301050/107
Uthentet 2025-04-01 10:54

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0035/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fredrikke Qvams veg 25B 7046 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 13, bnr 38 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no