

Velkommen til

Fredrikke Qvams veg 23A, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fredrikke Qvams veg 23A
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-	**BRA/BRA-i**	57 / 46 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 699 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	68 816,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 768 119,-	**Byggeår**	1961
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 944,-	**Etasje**	3. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fredrikke Qvams veg 23A, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 59 i BROMSTAD BORETTSLAG, org.nr. 948659158, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 758 816,-
Prisantydning	kr	2 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	68 816,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 768 119,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 777 819,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 944,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 368,-
Felleskostnad driftsdel: 2.730,-
Felleskostnad avdrag: 109,-
Vasking fellesareal: 141,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 596,-

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Renter og avdrag
Lånenummer: 90517285276, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2025: 5.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 23.06.2025: 11 006 621
Andel av saldo: 68 816
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 30.06.2048)
Flytende rente

IN-Ordning
Pr idag ikke IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld) for dette borettslaget.

Sikringsordning
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

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 46 m²
BRA - e: 11 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 10 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3. etasje

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass.

Parkering på oppstillingsplasser like utenfor.

Bromstad Borettslaget leier ut 74 frittstående garasjer i rekke, beliggende på 3 felt.

Ledige garasjer tildeles av TOBB. Søknad sendes TOBB som tildeler etter sammenhengende botid i borettslaget.

Det betales innskudd for garasjer i Bromstad Borettslag. Ved tildeling av garasje betales også omkostninger til TOBB.

Borettslagets eiendom
Gnr. 13, Bnr. 38, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 30 240 m². Tomten er festet. Festetiden er 99 år fra og med 1959 iflg tinglyst heftelse på borettslaget. Festeavgift betales gjennom felleskostnader, se vedlagte resultatregnskap.

Byggeår
1961 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
3. etasje: Entrè, bad, stue, kjøkken og soverom.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: 3 boder

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entrè (4,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Utstyr: Porttelefon. Slukkeapparat.

Bad (2,5m²):
Flislagt gulvflate. Malte slette flater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Åpent dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Oppvarming via reflektorovn. Naturlig avtrekk via klaffventil.

Stue (21,1m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak tele. Utgang til balkong.

Kjøkken (6,3m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er i tillegg etablert opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank, automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator.

Soverom (9,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/diverse: Skyvedørsgarderobe. Utgang til balkong.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Boligblokk oppført i 1961 på 3 etasjer over kjeller + loft. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger av kjøpet. Frittstående vaskemaskin (på kjøkkenet) følger også.

For ryddighetens skyld ønsker selger å tilføye at denne vaskemaskinen har spesielle mål, for å passe til innredningen - grunnere enn standard.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 01.08.1960

PÅ de byggegodkjente tegningene er det stemplet med brukstillatelse den 26.02.1962.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Vedlegg:
- Begjæring til å ta i bruk boligen datert 29.12.1961
- Søknad om bygging av terrasse datert 01.07.1988
- Godkjent søknad om skiftning av vindu datert 07.02.1984

Oppvarming
- Elektrisk.

Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

Energimerking
RØD G
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse - "byggesone 2" iht. Kommuneplanens arealdel.

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- r0126g Kong Øysteins vei ved Kong Øysteins vei nr. 19 (9.4.1965) som er regulert til bolig.
- r0126k Persaunvegen - Persaunet Leir - Aasta Hansteens vei - Tyholtvegen
- r0126o Persaunet Leir, omregulering av del til boligformål
- r0455 Persaunet

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20240035 Cecilie Thoresens veg 4.
Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et leilighetsbygg i Cecilie Thoresens veg 4 - illustert over fire etasjer iht. tegninger innsendt til kommunen. Dette ligger et godt stykke unna leiligheten, men det opplyses for ordens skyld om planene.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
Kr. 747 761,- for 2023. Verdien gjelder som primærbolig.
Kr. 2 991 045,- for 2023. Verdien gjelder som sekundærverdi

Andel felles formue
kr 33 094,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Roger Kamphaug

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a:

3. etasje:
- Opprinnelig vegg mellom stue og kjøkken er fjernet til fordel for en åpen løsning.
- Opprinnelig vegg mellom entre og stue er fjernet til fordel for en åpen løsning.

- Regnskap:
Bromstad Borettslag hadde pr. 31.12.2024 et positivt årsresultat på kr. 406 351,- samt disponible midler på kr. 4 991 883,- pr. 31.12.2024

- Mulig arbeid og vedlikeholdsplaner i borettslaget:
Styret har gjennomført sjekk av tak og veggplater i løpet av 2024. Styret er opptatt av å ivareta sin vedlikeholdsplikt, men samtidig se dette i sammenheng med eventuelle oppgraderinger fra dagens standard.

Oppgraderinger krever flertall ved vedtak i generalforsamling.
Med utgangspunkt i status, sjekk av tak og vegg plater vil det bli en gjennomgang med leder for beboerutvalget Amund Heggheim. Formålet er å utarbeide en anbefaling av tiltak som kan presenteres i 2025.

Som tidligere kommentert står skifte av vinduer og dør veranda høyt på prioriteringslisten til beboerne. Beboerutvalget vil i samarbeid med styret utarbeide anbefalingen. Styret vil vurdere hvilke av tiltakene som kan defineres som nødvendig vedlikehold.

(Vinduer, dør inn til veranda, tak, veggplater, balansert ventilasjon, kulde bro 1.etg.) og hvilke som klassifiseres som oppgradering.

Kjøper vil med bakgrunn av dette måtte påregne en fremtidig økning av fellesgjeld og månedlige felleskostnader grunnet vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

- Mulig utkjøp av festetomt:
Borettslaget er i dialog angående eventuell utkjøp av festetomten med bortfester Rask sameie, jfr tidligere vedtak.
Årlig leie festetomt regulert ihht. konsumprisindeks. Neste regulerings tidspunkt er 2033. Borettslaget må være forberedt på et ønske fra bortfester om regulering av festeavgift tidligere enn 2033 dersom borettslaget velger å fortsette leieforholdet.(ikke kjøpe tomt).
Styret har gitt oppdrag til Skibnes arkitekter og PKA om en skisse for eventuell fortetting av tomten. Vi har mottatt skissene høsten 2024 og de er under evaluering av styret.

Formålet er å sjekke om kjøp av tomt og fortetting kan bidra til å finansiere fremtidige vedlikehold av borettslaget i tillegg til å dekke kjøpspris av tomten.

- Nyttig info om borettslaget:
Fellesvaskeri:
Det er felles vaskemaskiner i vaskekjelleren i borettslaget. Beboer må kjøpe poletter for å bruke vaskemaskin. Info om bruk av vaskemaskinene finnes på oppslag i vaskekjelleren.

Oppussing av våtrom:
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.

Nøkler:
Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no. Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

Diverse utstyr:
Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

Strømavatale:
TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 20 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.022,-
Fotograf kr. 4.500,-

Tilstandsrapport kr. 9.500 ,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr.5.520 ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 31-07-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Våtrom - 3. Etasje - Bad - Generell

TG2:
Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig - Vinduer/balkongdører
Utvendig - Balkong - soverom
Innvendig - Pipe og ildsted

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

- Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (datert 01.08.1960) mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

Vegg mellom entré og stue, samt mellom kjøkken og stue, er fjernet til fordel for åpen løsning.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

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

- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: DS Rør og varme
Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank og lagt om rør til bad

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Aalmo
Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av kurser, lagt til flere stikk.
Komfyrvakt.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 mangelsansvarkan 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 ombudgiver 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.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Signert egenerklæring datert 21.07.2025
- Tilstandsrapport datert 31.07.2025
- Energiattest
- Begjæring til å ta i bruk datert 29.12.1961
- Byggegodkjente tegninger datert 01.08.1960
- Godkjent søknad skift av vindu datert 07.02.1984
- Søknad om bygging av terrasse datert 01.07.1988
- Resultatregnskap for 2024 Bromstad Borettslag
- Årsmelding for 2024 Bromstad Borettslag
- Innkalling ordinær generalforsamling datert 12.05.2025
- Protokoll fra ordinær generalforsamling datert 12.05.2025
- Vedtekter for Bromstad Borettslag
- Ordensregler
- Reguleringsbestemmelser
- Reguleringsplan
- Festekontrakt datert 10.02.1959
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

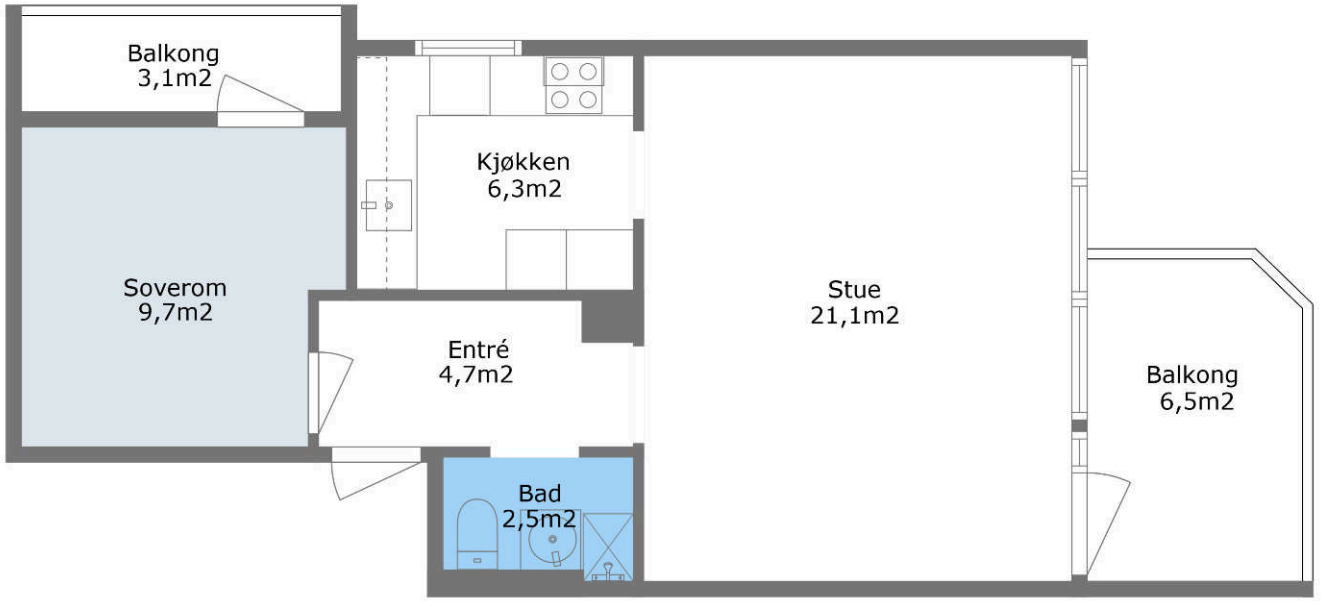
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.















































FREDRIKKE QVAMS VEG 23A

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyholtveien	Linje 13, 22	3 min / 0.2 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	17 min / 1.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min / 3.3 km
Dronningens gate 62	Linje 9	10 min / 4 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	558 elever, 27 klasser	11 min / 0.9 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	18 min / 1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.)	307 elever, 18 klasser	23 min / 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	19 min / 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	21 min / 1.7 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	20 min / 1.7 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	8 min / 3.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

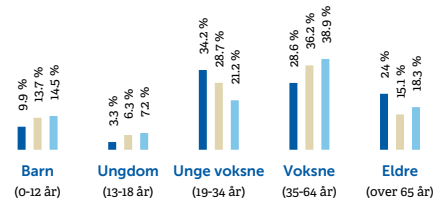
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tyholttunet barnehage (0-5 år)	39 barn	2 min / 0.2 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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	PostNord, søndagsåpent	5 min / 0.4 km
Coop Mega Valentinlyst	Post i butikk	7 min / 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 86/100

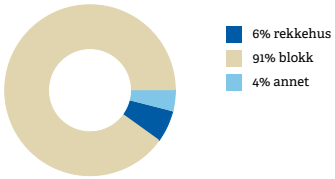
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Tingssletta, ballløkke	Ballspill	4 min / 0.2 km
Stallmestervegen akt.omr. - ballløkke	Ballspill	8 min / 0.6 km
Fresh Fitness Valentinlyst		8 min
Feel24 Singsaker		16 min

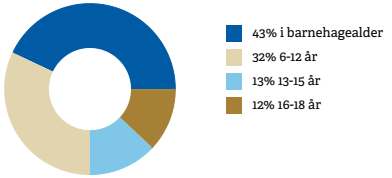
BOLIGMASSE



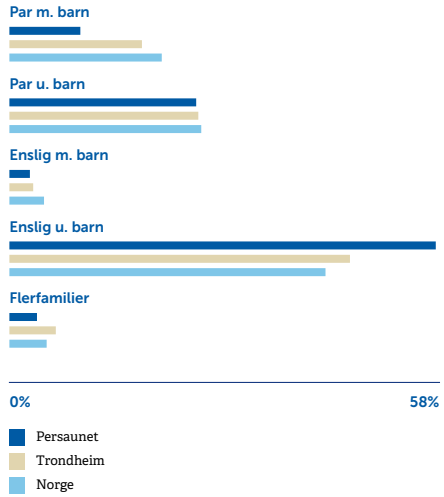
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	8 min
Apotek 1 Strindheim	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



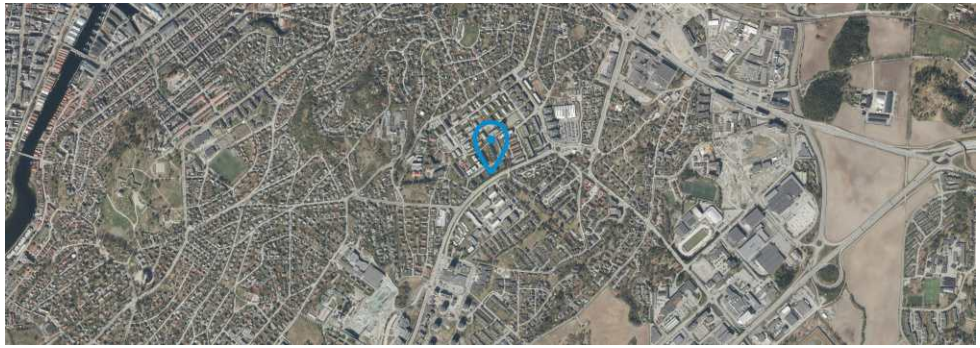
FAMILIESAMMENSETNING

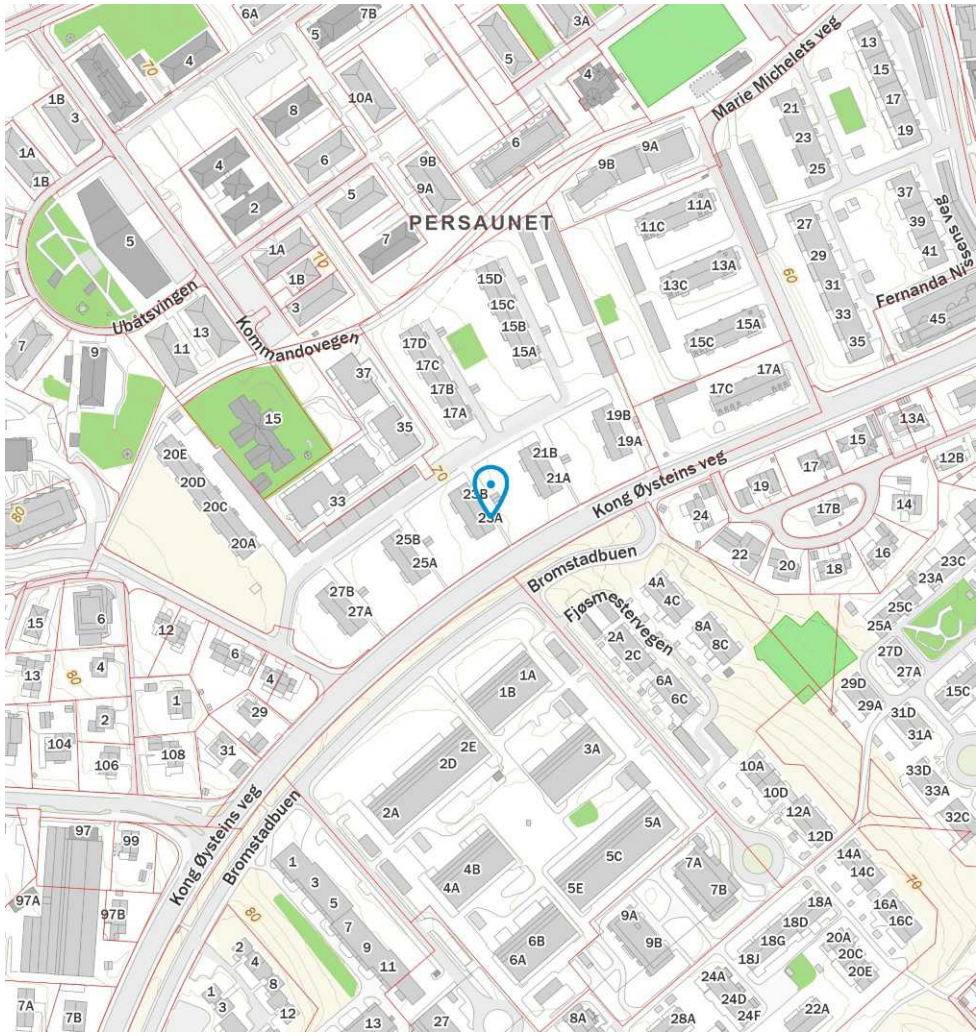


SIVILSTAND

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

FINN 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





FINN 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

bankID SIGNERT 21.07.2025 Kamphaug Roger

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Roger Kamphaug

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fredrikke Qvams veg 23A
7046 TRONDHEIM

5001-13/38/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: DS Rør og varme
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannstank og lagt om rør til bad

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Aalmo
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet alt av kurser, lagt til flere stikk. Komfyrvakt.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

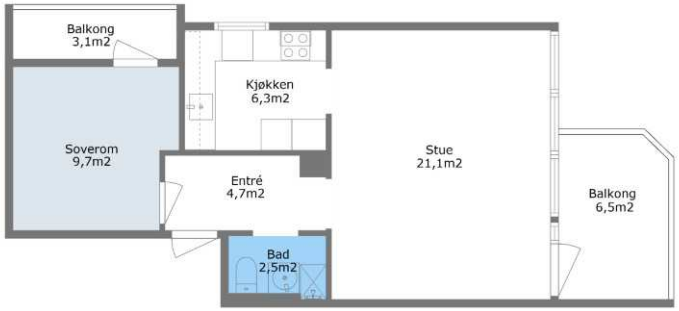
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Tilstandsrapport

Leilighet 3. etasje. Byggeår: 1961.
Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 13, bnr. 38
Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 46 m²



VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1351 **Referansenummer:** XU5348

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet 3. etasje. Byggeår: 1961. - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 1961 på 3 etasjer over kjeller + loft. Leiligheten ligger i byggets tredje etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Vinduer med 2-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entrè (4,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning.
Utstyr: Porttelefon. Slukkeapparat.

Stue (21,1m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak tele. Utgang til balkong.

Soverom (9,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/diverse: Skyvedørsgarderobe. Utgang til balkong.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,5m²): Flislagt gulvflate. Malte slette flater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Åpent dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Oppvarming via reflektorovn. Naturlig avtrekk via klaffventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (6,3m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er i tillegg etablert opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank, automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Porttelefon.
Sikringsskap.
Varmtvannstank.
Uttak tele.
Automatisk lekkasjestopper.
Komfyrvakt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet 3. etasje. Byggeår: 1961.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (datert 01.08.1960) mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Vegg mellom entré og stue, samt mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.

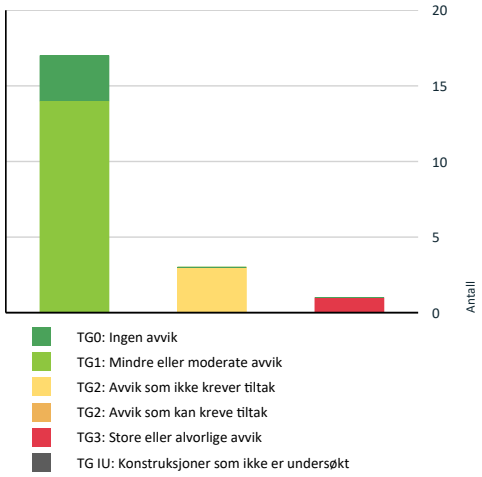
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

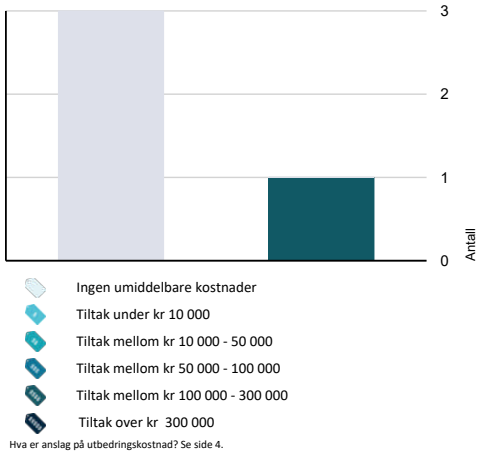
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkonger som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet 3. etasje. Byggeår: 1961.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, forventet manglende tetthet i våtsonene på rommet, samt registrerte avvik som sluk av eldre dato, usikkert/ukjent tettesjikt, samt bom/hulrom under fliser i dusjsonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer/balkongdører Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt med tanke på luftetthet/varmetap. I tillegg er det registrer noe utvendig oppsprekking av trevirke på både karmer og dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkong - soverom Gå til side

Det er avvik:

Rekkverkshøyden er under dagens krav til rekkverkshøyder. I tillegg er åpning mellom murkoøstruksjonen og treverket for stor. Overflater bære også noe preg av manglende vedlikehold, da spesielt gulvet med noe oppsprukket maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Pipeløpet har oppnådd høy alder hvor over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET 3. ETASJE. BYGGEÅR: 1961.



Byggeår
1961

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer/balkongdører

Leiligheten har malte trevinduer/balkongdører med 2 og 3-lags isolerglass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass med fare for punktering. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og kan dermed ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet/varmetap. I tillegg er det registrer noe utvendig oppsprekking av trevirke på både karmer og dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av vinduer og balkongdører innen rimelig tid. Økte vedlikeholdsintervaller av utvendige karmer, samt skifte av pakninger/tettelister anbefales. Dette kan forlenge materialenes egenskaper og dermed utsette full utskifting.

Vinduer og balkongdør hører normalt under felles ansvar i borettslag. Vedlikehold/utskiftninger ligger da under borettslagets ansvar dersom ikke annet er beskrevet i vedtektene. Spørsmål angående vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Entrédør

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikklaminert glatt utførelse.

TG 2 Balkong - soverom

Balkong oppført i støpt betong som er opphengt/innfestet i vegglivet. Gulvet er malt. Rekkverket er etablert i pusset/malt mur og treverk. Konstruksjonen har tilkomst fra soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyden er under dagens krav til rekkverkshøyder. I tillegg er åpning mellom murkoøstruksjonen og treverket for stor. Overflater bære også noe preg av manglende vedlikehold, da spesielt gulvet med noe oppsprukket maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det forelå ikke spesifikke krav til rekkverkshøyder da konstruksjonen ble etablert, men det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å endre høyden til dagens forskriftskrav på minimum 1 meter fra betongdekke til topp rekkverk. I tillegg anbefales det å redusere åpningen til maksimalt 10cm, dette for barns sikkerhet. Det må også påregnes generelt vedlikehold av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkong - stue

Balkong i stål og betong som er utkraget fra vegglivet. Gulvet er oppforet og belagt med impregnerte terrassebord som nylig er overflatebehandlet. Rekkverket er i aluminium/metall og fasadeplater. Det er veggmontert utebelysning. Konstruksjonen har tilkomst fra stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har oppgraderte overflater fra 2020 og frem til dagens dato. Overflatene består av laminat på gulv. Vegger og himlinger med malte flater.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring. Renoveringen er i hovedsak utført som egeninnsats, hvor det ikke kan utelukkes at utførelsen avviker fra fagmessig standard. Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue, kjøkken og i soverom. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Bygget har pipe hvor det er tilgang til pipeløp i leiligheten. Det er ikke montert vedovn eller lignende ved befaring og pipe/pipeløp er derfor ikke videre vurdert ut over alder. Dersom påkobling av ovn ønskes, må borettslaget/brannvesenet først kontaktes, da dette ligger under borettslagets ansvar og at det kan ligge føringer for montering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipeløpet har oppnådd høy alder hvor over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rehabilitering av pipeløp nærmer seg. Det er ikke opplyst at det foreligger pålegg om fyringsforbud eller at tiltak må utføres, men vær obs på at det kan komme for eldre piper. Det er til informasjon kun utføres kun visuell kontroll av synlige deler av pipevanger. Om det ønskes ytterligere kontroll av piper må det lokale brann/feiervesen kontaktes. Pipeløpet hører under borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med malte karmer og glatte dørblader.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er av eldre og ukjent dato, men er noe oppgradert etter byggeår. Det foreligger ingen videre dokumentasjon på oppbygning eller om arbeidene er utført av firma/fagfolk.

Rommet fremstår med flislagt gulvflate. Malte slette flater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Åpent dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr. Oppvarming via reflektorovn.

Rommet ventilers naturlig via klaffventil, med tilluft i utsparret dørblad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, forventet manglende tetthet i våtsonene på rommet, samt registrerte avvik som sluk av eldre dato, usikkert/ukjent tettesjikt, samt bom/hulrom under fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Angående slukskifte anbefales det å ta kontakt med borettslagets styre, da mange borettslag bekoster eller har støtteordninger for skifte av sluk fra byggeår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Selger opplyser at overflater og kjøkkeninnredningen er skiftet ut i 2020.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malte slette veggflater med flis over benker. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er i tillegg etablert opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank, automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut i det fri via veggmontert kjøkkenventilator over induksjonstoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i kobber og plast. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Alt av vannledninger er skiftet ut på kjøkken i forbindelse med oppussing i 2020.

Det anbefales at kobberrør som ligger åpent på vegg på badet skiftes ut i forbindelse med en renovering av rommet, da disse er av eldre ukjent dato (TG2).

TG 1 Avløpsrør

Lokale avløpsrør og vannlåser er skiftet i forbindelse med oppgradering av servantinnredning på bad og kjøkken i 2020. Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser er i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert under kjøkkenbenken ved varmtvannstank og vaskemaskin.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca.120 liter er plassert i kjøkkenbenken. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til avløp i oppvaskkummen. Det er også etablert automatisk lekkasjestopper med magnetventil som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Komfyrvakt

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere med jordfeilautomater og strømmåler plassert i felles trappegang.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Det elektriske anlegget er oppgradert/renovert i 2020. Utført av Aalmo AS.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på QR-kode i sikringsskapet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med lokal røykvarsler og slukkeapparat på 6kg.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

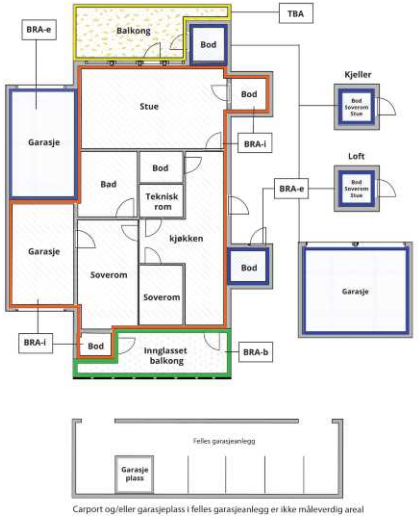
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet 3. etasje. Byggeår: 1961.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	46			46	10
Kjeller		11		11	
SUM	**46**	**11**			**10**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		3 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger (datert 01.08.1960) mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Vegg mellom entré og stue, samt mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet 3. etasje. Byggeår: 1961.	46	11

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Roger Kamphaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	38		0	30239.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredrikke Qvams veg 23A

Hjemmelshaver
Kvam Audhild Hjørdis, Kvam Kjersti Gunhild, Skyrud Ragnhild, Kvam Sissel, Bromstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BROMSTAD BORETTSLAG	948659158			Kamphaug Roger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
59

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	Type
0	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	17.07.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger mottatt i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.07.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	
2	31.07.2025	
3	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fredrikke Qvams veg 23A , 7046 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 38
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

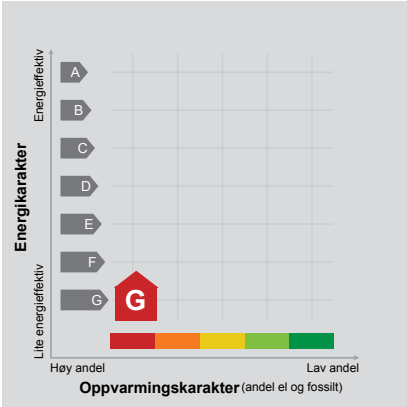
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Fredrikke Qvams veg 23A
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182182001
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-149643
Dato	31.07.2025



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 8 208 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 208 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg

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	1961
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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 energimerkeordingen. 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/lister-til-energimerking).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 8543

Bygg.jnr. 102 7/60

Til Helserådets formann.

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

Brannstad gjenbl nemlig 5 stk 3 etg blokker

hvilket eieren ~~herr~~ Tobb har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 29/12-61

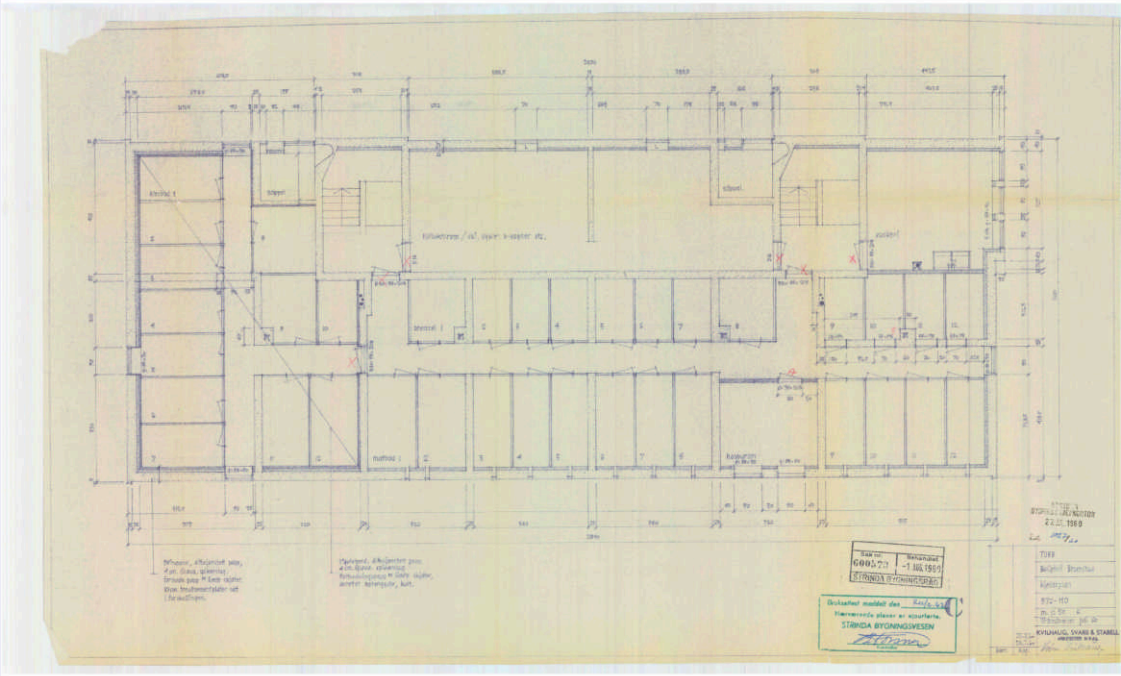
Strinda Helseråd jnr.

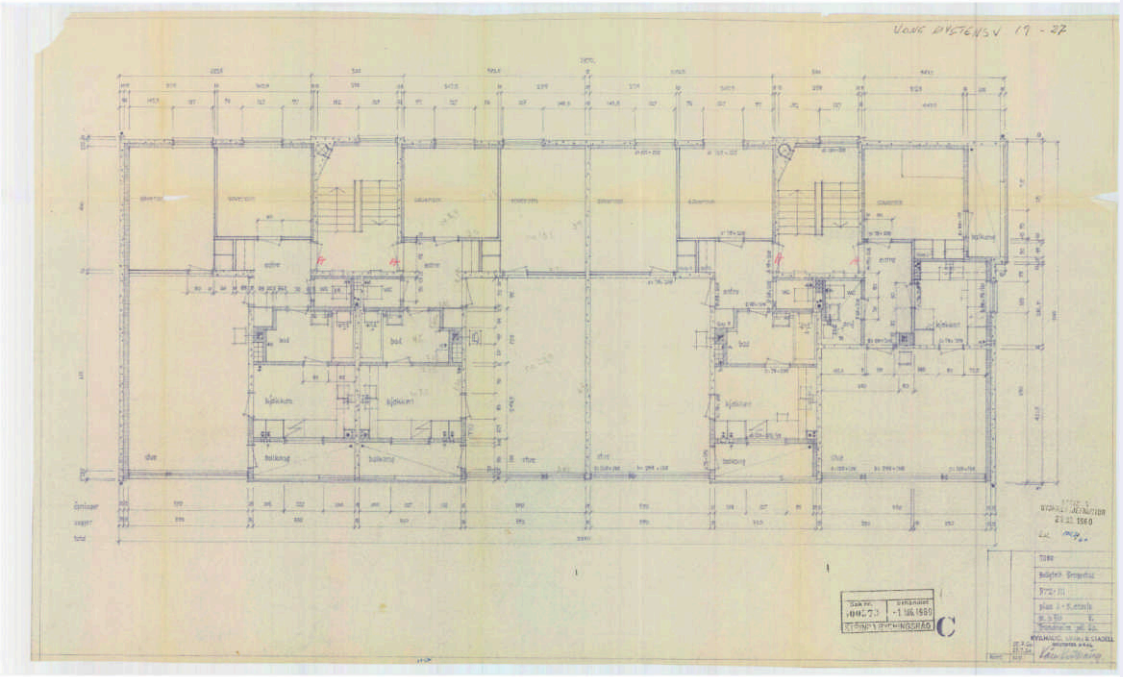
I orden

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 13 FEB 1962

Kjell Irgens





TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

7

HFT

G.nr. 13	Br.nr. 38	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Kong Øysteins veg 19 - 27.		den 07.02.1984	Sak nr. B 209/84

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 02.01.1984 fra Bromstad Borettslag v/TOBB på utskifting av gamle vinduer og balkongdører til nye vinduer type Nor-Dan. Vinduene blir av utseende delvis som før, men på stuesiden blir det største fastvinduet utskiftet med 2 åpne lukkevinduer med innadslående luftestilling.

Vedtak:

Vindusutskiftingen godkjennes som omsøkt.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TELEFON (07) 54 60 11

Bromstad B/L
c/o TOBB Postboks 431
7001 Trondheim.

1

BYGGESTED	Kong Oysteins vei 15-27
BYGGHERRE	Bromstad B/L

Den 26/5-88 mottok Byggesakskontoret melding om mindre byggearbeid

for Terrasse.

Det kan opplyses om at det ikke er kommet innsigelser fra berørte naboer og at Byggesakskontoret ikke har innvendinger mot planene. Arbeidet kan derfor settes i gang.

Kontroll kan bli utført på vanlig måte av byggekontrollør.

Innbetalingsblankett for kontrollgebyr på kr. 350,- følger vedlagt/vil bli tilsendt og må betales innen 14 dager.

Trondheim, den 1/7-88

Regnar Tessem.
saksbehandler

* Se baksiden.

Bromstad Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Årsmelding 2024 for Bromstad Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Bromstad Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Morten Antonsen
Styremedlem, Kristin Nordtømme
Styremedlem, Jannike Sundberg
Styremedlem, Sølvi Rise
Styremedlem, Odd Jostein Haugen
Varamedlem, Merethe Bue
Varamedlem, Torunn Haugen Sandvik
Varamedlem, Elling Olav Strøm
Varamedlem, Per Christian Jørstad

Styrets arbeid i siste periode

Pluss Plan. (Rehabiliteringsprosjekt i samarbeid med TOBB)

Styret har gjennomført sjekk av tak og vegg plater i løpet av 2024.

Styret er opptatt av å ivareta sin vedlikeholdsplikt, men samtidig se dette i sammenheng med eventuelle oppgraderinger fra dagens standard. Oppgraderinger krever flertall ved vedtak i generalforsamling.

Med utgangspunkt i status, sjekk av tak og vegg plater vil det bli en gjennomgang med leder for beboer utvalget Amund Heggheim.
Formålet er å utarbeide en anbefaling av tiltak som kan presenteres i 2025.

Som tidligere kommentert står skifte av vinduer og dør veranda høyt på prioriteringslisten til beboerne.

Beboer utvalget vil i samarbeid med styret utarbeide anbefalingen.

Styret vil vurdere hvilke av tiltakene som kan defineres som nødvendig vedlikehold..
(Vinduer, dør inn til veranda, tak, vegg plater, balansert ventilasjon, kulde bro 1 etg.) og hvilke som klassifiseres som oppgradering.

Festetomt.

BBL er i dialog angående eventuell utkjøp av festetomten med bortfester Rask sameie, jfr tidligere vedtak.

Årlig leie festetomt regulert ihht. konsumprisindeks. Neste regulerings tidspunkt er 2033. Vi må være forberedt på et ønske fra bortfester om regulering av festeavgift tidligere enn 2033 dersom vi velger å fortsette leieforholdet.(ikke kjøpe tomt).

Styret har gitt oppdrag til Skibnes arkitekter og PKA om en skisse for eventuell fortetting av tomten. Vi har mottatt skissene høsten 2024 og de er under evaluering av styret.

Formålet er å sjekke om kjøp av tomt og fortetting kan bidra til å finansiere fremtidige vedlikehold av borettslaget i tillegg til å dekke kjøpspris av tomten.

Eventuelt kan tomt kjøpes uten fortetting som et alternativ til dagens leie.

Beslutning om kjøp av tomt er en beslutning som krever flertall i generalforsamling.

Øvrig oppfølging borettslaget:

Styret har behandlet over 100 saker i 2024 inklusive jevnlige oppdateringer rundt festetomt/vedlikeholdsprosjekt. (Pluss Plan).

Noen konkrete saker:

Vaktmester fortsetter med 90% stilling i 2025.

2 beboere arbeidet som vaktmesterassistenter sommeren 2024.

Innkjøring til borettslaget. Kommunen konkluderte med at de overholdt regler ved utbedring av innkjøring av borettslaget.

Forsikring. Premie økt betydelig siste år. El og vann sjekk avsluttet slik at borettslaget får årlig rabatt kr 60.000,- i 4 år gjeldende fra september 2024.

Flere containere søppel. Vi har sagt nei til økning av antall containere restavfall. Kostnad kr 5000,- pr måned pr container. Beboere må sortere søppel jfr utdelte instruksjon fra Trondheim kommune.

Rydding tilfluktsrom. Beboere anbefales å gå gjennom tilfluktsrom med tanke på rydding. Vi planlegger å bestille containere for bruk i prosessen våren 2025.

Overhaling av brannslukningsapparat. Apparatene ble sjekket høsten 2024 av NOHA.

Middag generalforsamling. Ønske fra beboerne om at generalforsamling 2025 avholdes uten etterfølgende middag.

Innbrudd kjeller blokk 15 våren 2024. Saken anmeldt til politiet av borettslaget og den enkelte beboer som var berørt.

Sykkel stjålet fra sykkel skur ved blokk 19, Vi har under planlegging oppsett av sykkel skur hvor beboerne kan låse inn sine sykler.

Utskifting av nytt utstyr fra Telenor (modem/TV boks) høsten 2024 inklusive redusert månedlig kostnad pr boenhet.

Oppdatering av ordensregler distribuert januar 2025.

Styret opplever en økning i klager fra beboerne som krever klagebehandling, meglingsmøter og i tiltagende grad assistanse fra advokatkontoret TOBB. Bekymring at klagesaker opptar tiden på styremøter på bekostning av oppfølging av "tunge saker" som festetomt og rehabilitering.

Styret vil sette klagebehandling, etter opplæring fra TOBB, på agendaen i 2025. Dette må gjøres korrekt både med hensyn til den som klager/blir klaget på, behandling av klage og regler rundt personvern.

Styret opplever i økende grad innmelding av saker som krever behandling på generalforsamlingen.

Oppfølging HMS. Styret er i en prosess for å sjekke en dedikert person i styret for oppfølging HMS, jfr ovennevnte saker (el og vanns jekk, brannvarslere etc).

Det er gjennomført felles dugnad i 2025.

Totalt resultat kr +406.351 mot budsjett kr - 121.722. Hovedforklaring 1) Ny avtale Telenor 2024 + 163.629,- og besparelse avgift festetomt pga diskusjoner Rask sameie kr. +250.728,-.

Disponible midler økte med kr. 1.139.622,-, totalt disponible midler kr. 4.991.883,- hvorav kr. 1.022.640,- er bundet.(Depositum garasjer).

Styret i Bromstad Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bromstad Borettslag

Tid: Mandag 12.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Scandic Lerkendal, Klæbuveien 127 A

Transport til Lerkendal: kl. 17.30, retur kl. 21.00
Oppmøte ved vaktmester garasje.

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

Det serveres kaffe/mineralvann og møtemat.

Møtet avsluttes i møterom.

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 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra beboerne/Styret

5.1 Fra beboer Monica Larsen - Oppsett av varmepumpe

Styret har mottatt forespørsel fra beboer Monica Larsen om oppsett av varmepumpe.

Saken er behandlet i styret som ønsker en prinsipiell avgjørelse i generalforsamling om dette er noe vi bør tillate eller ikke.
Styret ser både fordeler og ulemper ved oppsett varmepumpe.
Vi har sjekket saken med Boligbyggelaget TOBB. Vedlagt følger en generell orientering fra Runar Skippervik, direktør Byggteknikk og Prosjektutvikling. Styret vil gå gjennom denne før beslutning fattes.

Generalforsamlingens beslutning vil bli tatt inn i borettslagets ordensregler.

5.2 Fra beboer Magdalene Langset - Søknad om oppsett av plommetre på fellesareal ved blokk nr 20

Jeg har litt overraskende fått et plommetre i fødselsdagsgave. Men det er vanskelig å få plomme til å overleve i potte på balkongen. Er det mulig å plante det i hagen, borte i hjørnet ovenfor sandkassen, til glede for alle?
Jeg vil ta meg av beskjæring og opprydding under treet:))

Mvh
Magdalene

Styret ønsker en avgjørelse i generalforsamlingen.
Avgjørelse vil sette en standard for hva fellesområdene kan benyttes til.

Generalforsamlingens beslutning vil bli tatt inn i borettslagets ordensregler.

5.3 Fra beboer Kristian Sæther Brandvik - Lys på vaktmester anlegg

Er det mulig å montere en sensor eller timer på belysningen på vaktmesterbygget. Lyset lyser rett inn på soverommet mitt.

Forslag til vedtak: Det monteres timer/sensor på belysningen til vaktmesteranlegget.

Styrets innstilling: Styret her bedt vaktmester vende lysene ned slik at beboere ikke blir blendet.

Dersom problemet fortsatt er til stede vil vi sjekke opp muligheten for timer/sensor på vaktmesteranlegget.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Morten Antonsen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Odd Jostein Haugen
Kristin Nordtømme

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Merethe Bue
Per Christian Jørstad
Torunn Haugen Sandvik
Elling Olav Strøm

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Erna Jensen
Robert Bjørkvik
Kristin Stokke

6.5 Tiltakskomite for 1 år

På valg:
Erna Jensen
Hege Nygaard
Sølvi Rise

6.6 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.

28.04.2025
Bromstad Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bromstad Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Scandic Lerkendal, Klæbuveien 127 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Boligbyggelaget TOBB v/Marit Figenschau

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Boligbyggelaget TOBB v/Unni R. Bachke

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

Vedtak:
Valgt ble: Erlend Dehlin

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 40

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 43

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 205.000,-

5. Saker fra beboerne/Styret

5.1 Fra beboer Monica Larsen - Oppsett av varmepumpe

Styret har mottatt forespørsel fra beboer Monica Larsen om oppsett av varmepumpe.

Saken er behandlet i styret som ønsker en prinsipiell avgjørelse i generalforsamling om dette er noe vi bør tillate eller ikke.
Styret ser både fordeler og ulemper ved oppsett varmepumpe.
Vi har sjekket saken med Boligbyggelaget TOBB. Vedlagt følger en generell orientering fra Runar Skippervik, direktør Byggteknikk og Prosjektutvikling. Styret vil gå gjennom denne før beslutning fattes.

Generalforsamlingens beslutning vil bli tatt inn i borettslagets ordensregler.

Vedtak:
Det ble vedtatt å utsette saken til tiltakspakke om rehabilitering i borettslaget er valgt. Styret skal ved neste gangs behandling legge frem forslag til ordensregler med retningslinjer for type varmepumpe og plassering.

5.2 Fra beboer Magdalene Langset - Søknad om oppsett av plommetre på fellesareal ved blokk nr 20

Jeg har litt overraskende fått et plommetre i fødselsdagsgave. Men det er vanskelig å få plomme til å overleve i potte på balkongen. Er det mulig å plante det i hagen, borte i hjørnet ovenfor sandkassen, til glede for alle?
Jeg vil ta meg av beskjæring og opprydding under treet:))

Mvh Magdalene

Styret ønsker en avgjørelse i generalforsamlingen.
Avgjørelse vil sette en standard for hva fellesområdene kan benyttes til.

Generalforsamlingens beslutning vil bli tatt inn i borettslagets ordensregler.

Vedtak:
Vedtatt oppsett av plommetre på fellesareal ved blokk nr. 20.
Styret vil ta inn regler om beplantning i ordensreglene.

5.3 Fra beboer Kristian Sæther Brandvik - Lys på vaktmester anlegg

Er det mulig å montere en sensor eller timer på belysningen på vaktmesterbygget.
Lyset lyser rett inn på soverommet mitt.

Forslag til vedtak:
Det monteres timer/sensor på belysningen til vaktmesteranlegget.

Styrets innstilling:
Styret her bedt vaktmester vende lysene ned slik at beboere ikke blir blendet.
Dersom problemet fortsatt er til stede vil vi sjekke opp muligheten for timer/sensor på vaktmesteranlegget.

Vedtak:
Forslag til å montere timer/sensor på belysningen til vaktmester. Det ble nedstemt.

Styrets innstilling er tatt til orientering.
Styret vil følge opp saken videre ovenfor beboer.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Morten Antonsen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Morten Antonsen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Odd Jostein Haugen
Kristin Nordtømme

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Randi Rømo

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Karl Martin Hjalte Flåterud

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Merethe Bue
Per Christian Jørstad
Torunn Haugen Sandvik
Elling Olav Strøm

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Merethe Bue

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Torunn Haugen Sandvik

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Odd Jostein Haugen

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Kristin Nordtømme

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Erna Jensen
Robert Bjørkvik
Kristin Stokke

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble: Kristin Stokke

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Even Krogedal

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Styret får fullmakt til evt. å finne et siste medlem til valgkomite

6.5 Tiltakskomite for 1 år

På valg:
Erna Jensen
Hege Nygaard
Sølvi Rise

Vedtak:
Valgt som tiltakskomite 1 år ble: Hege Nygaard

Valgt som tiltakskomite 1 år ble: Erna Jensen

Valgt som tiltakskomite 1 år ble: Sølvi Rise

6.6 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Morten Antonsen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Sølvi Rise

Protokoll for Bromstad Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Figenschau (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Erlend Dehlin (sign.)	13.05.2025

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 455

Arkivsak:03/19211

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PERSAUNET

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

§1 AVGRENSNING

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

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

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

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

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplanting.

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

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

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

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

3.1.3 Boligtyper

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

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

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

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

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

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

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

Følgende parkeringskrav legges til grunn:
Boliger over 40 m2: 1.5 plass pr. bolig
Boliger under 40 m2: 0.6 plass pr. bolig
Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm
Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

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

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

Sykkelparkering skal være som følger:
Boliger under 60 m2: 1 plass pr. bolig
Boliger over 60 m2: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

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

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

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

3.1.10 Lekeplasser
Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

3.2 Boligområde B2, B3a
Eksisterende boligområde.

3.2.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.3 Boligområde B1, B3b, B4, B8, B9, B10a
Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus.

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

3.3.2 Bebyggelsens utforming
Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

3.3.3 Parkering
B1 skal ha parkering i felt Fp2
B4 skal ha parkering i Fp1
B8 skal ha parkering i Fp6
B10a skal ha tilleggsparkering i felt Fp 7, 8, 9 ,10 og 11.

3.4 Boligområde B3e, B7, B11
Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

3.4.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B3e: 6.500 m2
B7: 4.100 m2
B11: 16.100 m2

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

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

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

3.5 Boligområde B6, B10b, B12
Nye boliger i bevaringsområdet.

3.5.1 *Bebyggelsens plassering*
Som vist på plankartet.

3.5.2 *Bebyggelsens utforming.*

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

3.5.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B6: 1.800 m2
B10b: 5.500 m2
B12: 2.600 m2

3.6.4 Parkering
Felt B6 skal ha parkering i Fp5.
Felt B10b skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp10.

3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

3.6.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

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

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

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

3.7 Næringsområde N2, N3
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

3.7.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

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

3.8 Offentlig bebyggelse – sykehjem O1
Ny bebyggelse i bevaringsområde

3.8.1 Arealbruk
Området skal benyttes til sykehjem.

3.8.2 Plassering av ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

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

3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

3.9 Offentlig bebyggelse – barnehage O2, O3 , O4
Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

3.9.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til barnehage.

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

3.9.3 Parkering
Ansatteparkering for O2, O3 og O4 skal skje på Fp1. Hente- og bringeparkering skal for O2 skje i den (enveiskjørte) Fk9, for O3, på Fp1 og for O4 på Fp5.

3.10 Kombinert formål almennyttig bebyggelse- Bydelshus/næring A1
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

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

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

3.10.3 Parkering
A1 har parkering i Fp6.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10, Fk11
Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.
Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.
Fk1 er felles for B10a, B10b og B11.
Fk2 er felles for B8, O3, N3 og N1.
Fk3 er felles for B3a.
Fk5 er felles for B1 og B3e.
Fk6 er felles for B 11.
Fk7 er felles for B11, B10b, B10a, N2 og B12.
Fk8 er felles for B 9 og N1.
Fk9 er felles for B4, B3b, O1, O2 , N4 og B6.
Fk10 er felles for B10a, B10b, B12, N2, B11, FRI3.
Fk11 er felles for B11.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

4.2 Fellesområde, parkering
-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, N1 og N4.
-Fp2 er parkeringsplass for B1 og B3e.
-Fp11 er felles for B10a, B10b, B11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

4.3 Fellesområder F1, F2

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.
F2 er felles for B7 og O4.

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

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområde FRI1, FRI2, FRI3

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

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

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

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

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

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

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

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

6.3 Annet vegareal, Ta1
Områdene Ta1mellom Tk1 og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

§7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

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

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

7.1 Persaunet Leir

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.4 Områder med ny bebyggelse
Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, B10bog B12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

7.2 Gamle Strinda sykehus og park

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

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

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

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

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder
Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FRI1være ferdig opparbeidet.

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

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

8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer

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

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

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

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

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

8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring

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

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

støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støynivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

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

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

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

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

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

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

1. **Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet, med følgende endringer:**
2. **Område B3c med tilhørende bestemmelser tas ut av planen. Bystyret ber om å få seg forelagt egen detaljert sak for området, som også viser fremtidig bebyggelse, før man tar stilling til utnyttelsesgrad, etc.**
3. **Boligkroppen område B11 som går parallelt med Persaunevegen brytes opp fra en til flere bygningkropper, som vist på skisse merket PKA, datert 09.08.2004. Utnyttelsesgraden senkes tilsvarende, og bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 endres tilsvarende.**
4. **De fire boligblokkene i område B7 senkes fra 4 til 3 etasjer. Bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 og 3.5.2 endres tilsvarende.**
5. **Parkeringsarealene foran bygningene 12 og 13 endres i tråd med riksantikvarens anbefalinger så langt det er mulig. Noen parkeringsplasser legges mellom byggene i N1 (bygg 6- 13). Parkeringskravet i henhold til vedtektene for ytre sone skal fremdeles legges til grunn.**
6. **Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 5.1 friområde FRI 3: På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.**
7. **Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 20.01.2004, sist endret 07.07.2004. Bestemmelsene er sist endret 07.07.2004.**
8. **Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.**

FLERTALLSMERKNAD - Ap, KrF, Sp, H, FrP, PP, V og DEM:
Rådmannen bes om sammen med utbygger om å søke å få statlige myndigheters tillatelse til å gjennomføre et utsmykkingsprosjekt for den gamle bunkeren i område N2, der f.eks. kunstnere kunne gå sammen og male bygningen.

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

R 126 o. stf: 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.

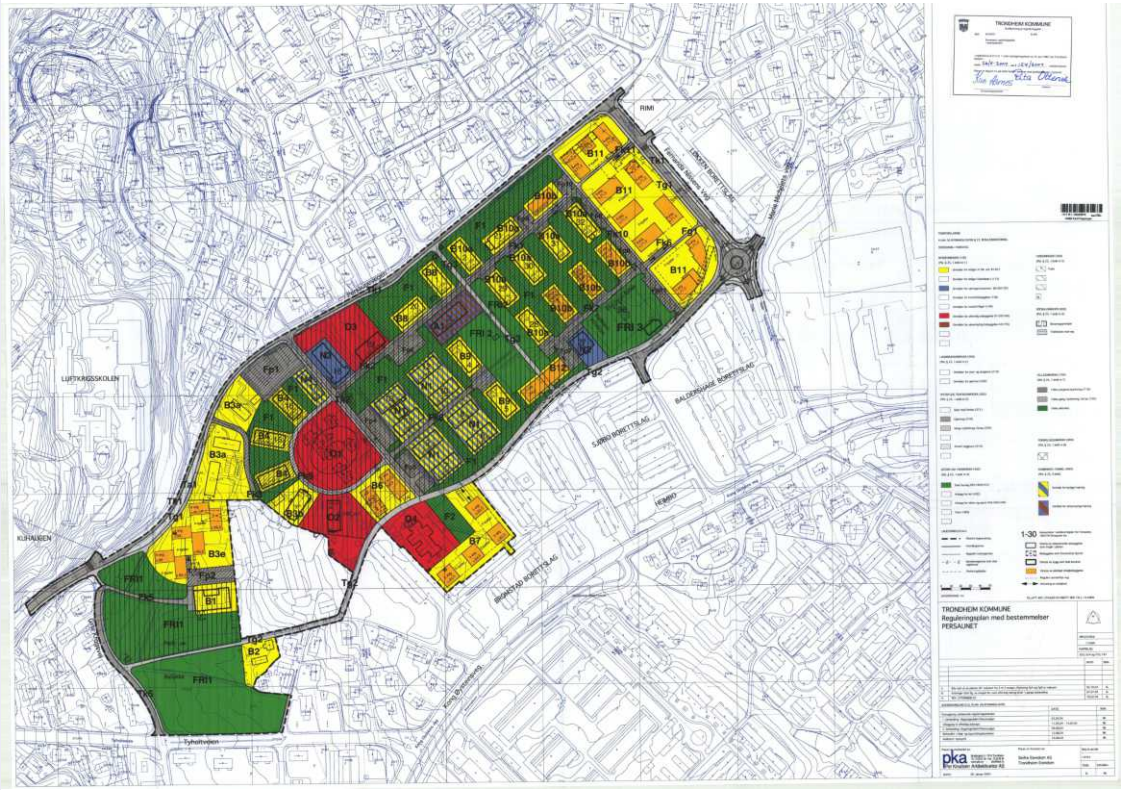
§ 8.

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

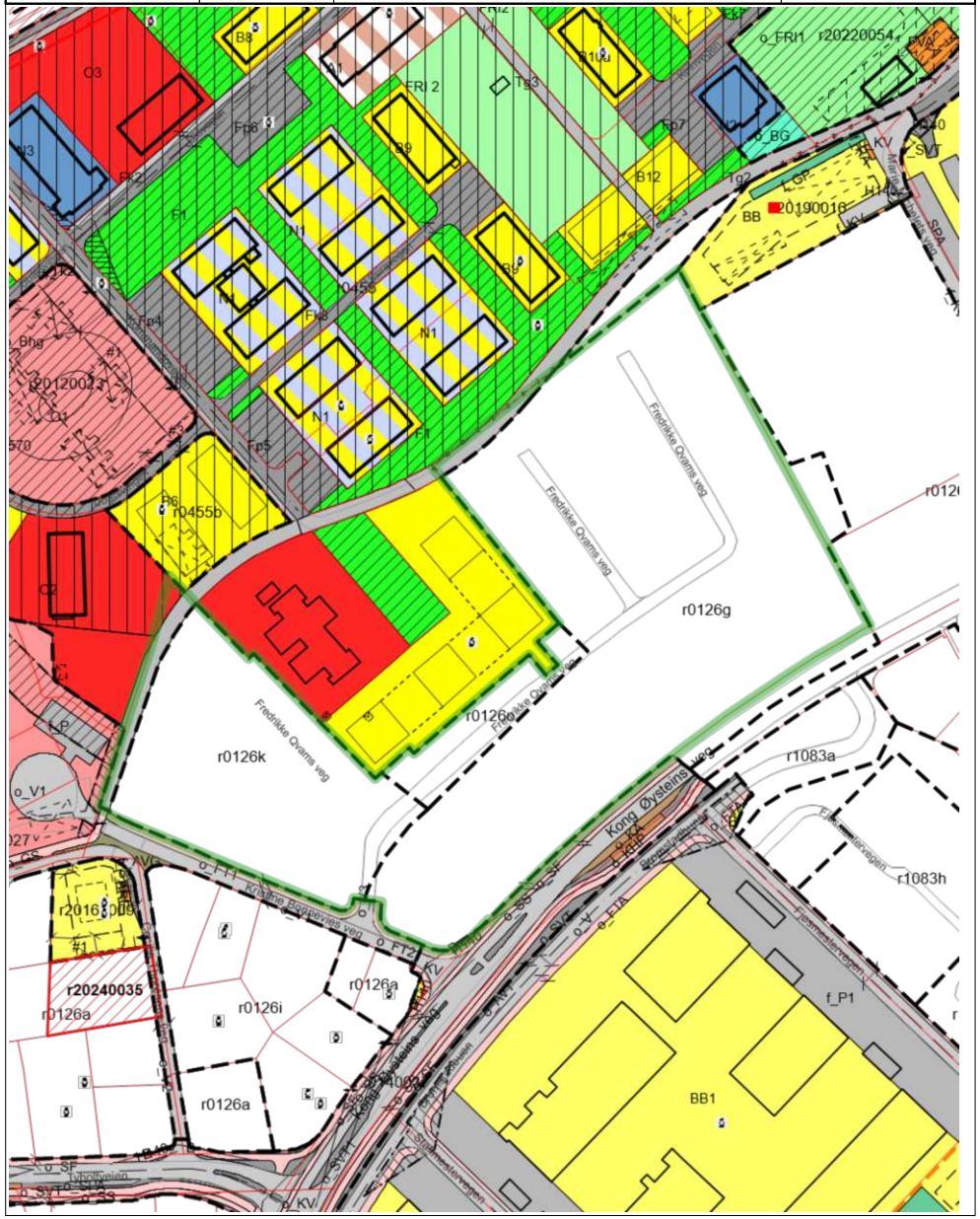


Trondheim

Reguleringsplaner

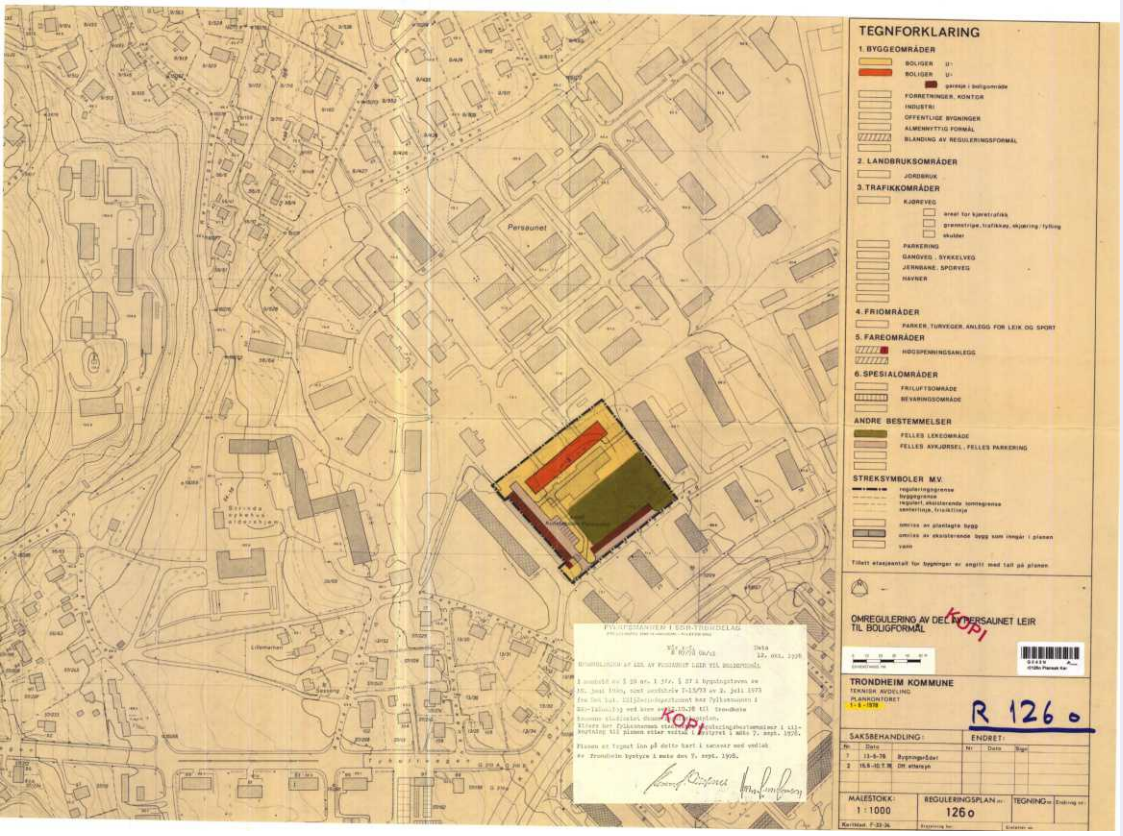
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fredrikke Qvams veg 23A 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

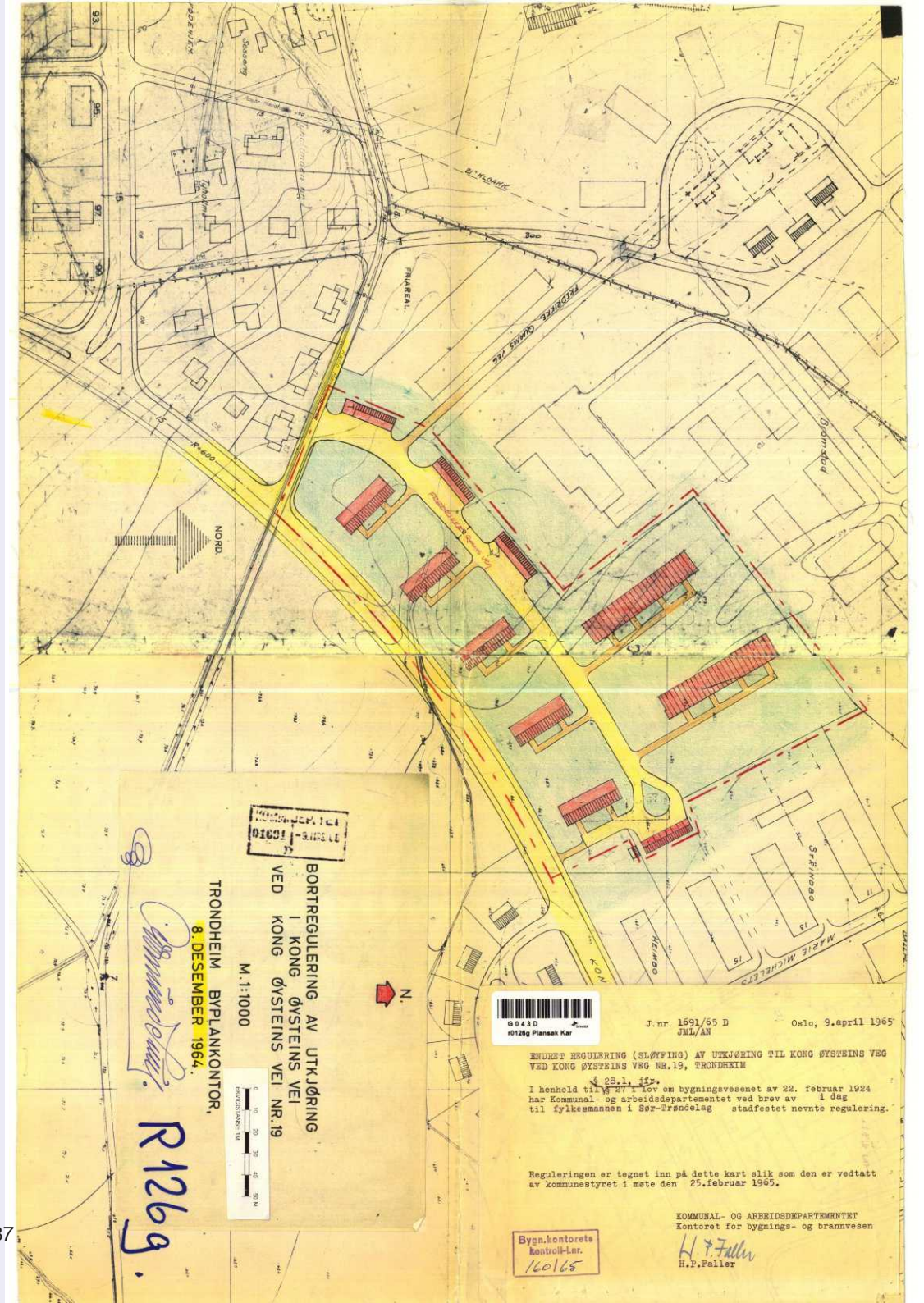
Målestokk
1:2000

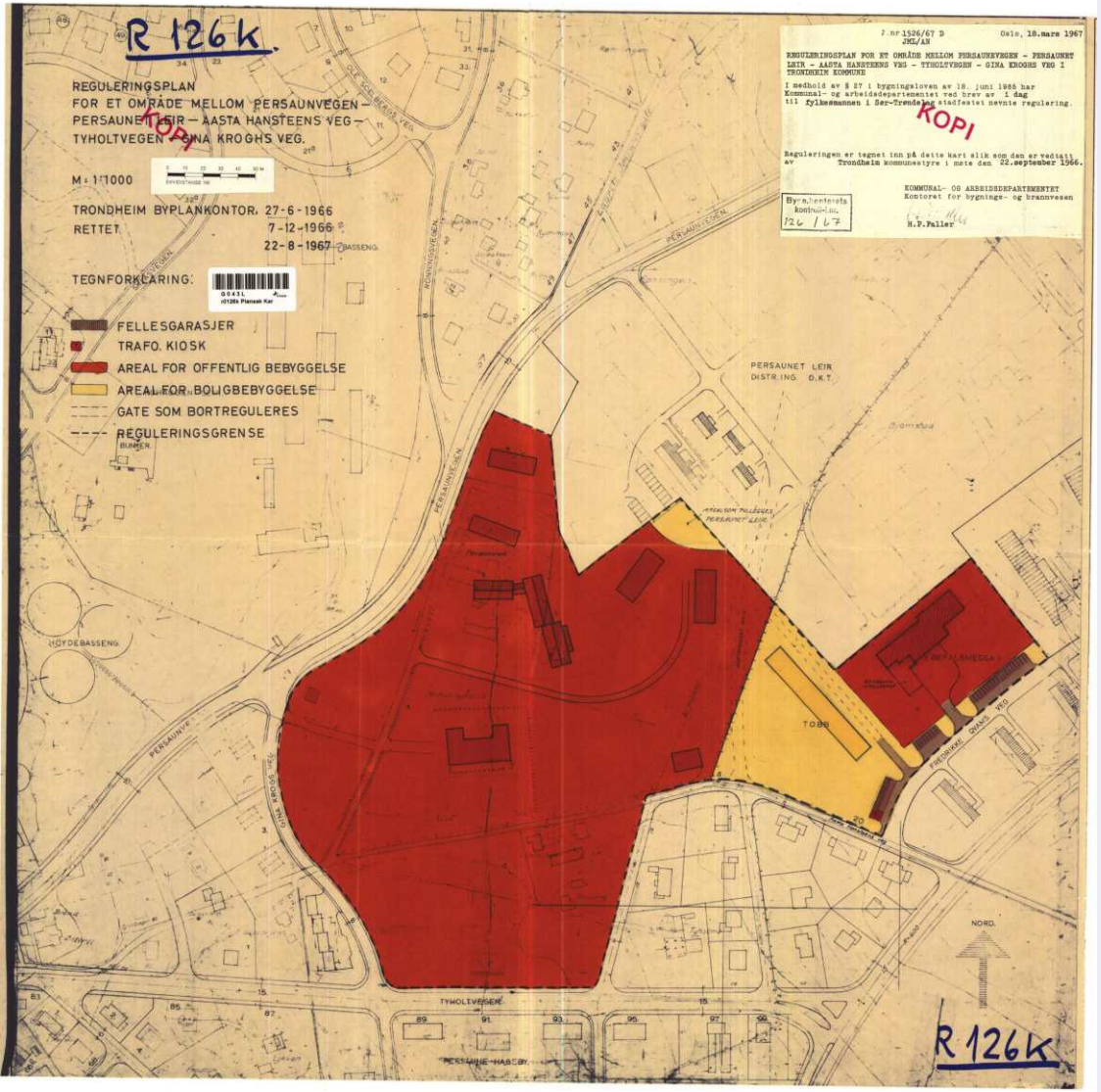


Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert møneretning
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Forretning
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Hensyn grønnstruktur
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Fjernvarmeanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Blå/grønnstruktur
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg


TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
BOLIGER
FORRETNINGER, KONTOR
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
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.
Persaunet
OMREGULERING AV DEL AV PERSAUNET LEIR TIL BOLIGFORMÅL
KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
R 126 o
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK:
1:1000
REGULERINGSPLAN nr.
126o
TEGNING nr.


NORD.
N.
BORTREGULERING AV UTKJØRING I KONG ØYSTEINS VEI VED KONG ØYSTEINS VEI NR.19
M.1:1000
TRONDHEIM BYPLANKONTOR, 8.DESEMBER 1964.
R 1269.
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 § 28.1. jfr. § 27.1 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
Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 160165



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/301050/107
Uthentet 2024-08-21 12:30

Stempelmerke kr. 3250.-

Dagbok nr. 10501959
Strinda og Selbu sorenskriverembete

10/2

Festekontrakt.

§ 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 ho i Strinda herred.

§ 2.

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

§ 3.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. o.4o pr. m2. Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 5/1 og 5/7.

Festeavgiften vil av hver av partene hvert lo 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 avgjörelsen bli å treffe av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av sorenskriveren i Strinda. Voldgiftsretten avgjör hvem som skal utrede utgiftene med skjönnet.

§ 4.

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

Hvis bygningen (e) er pantsatt til 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 2024-08-21 12:30

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 opphör

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/301050/107
Uthentet 2024-08-21 12:30

Skulle festet opphöre mens det påhviler hus eller anhegg 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 avstätte 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 Forseth (s) K. Skarholt (s

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

Trondheim den 31. desember 1958.

Nils M. Vaagland

h.r.advokat.

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

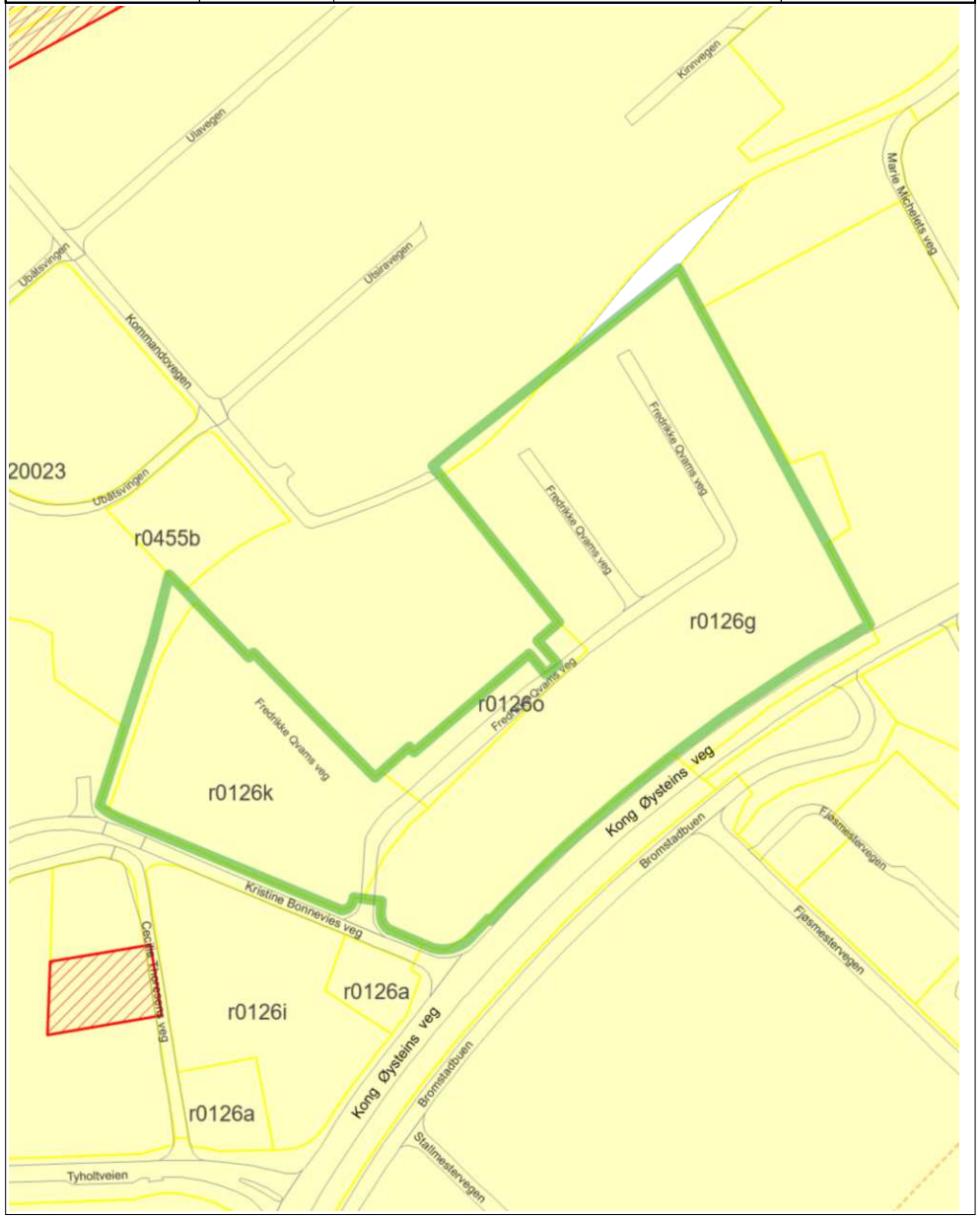
Sv. Skaugvold (s) Olaf Löiberg (s)

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fredrikke Qvams veg 23A 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

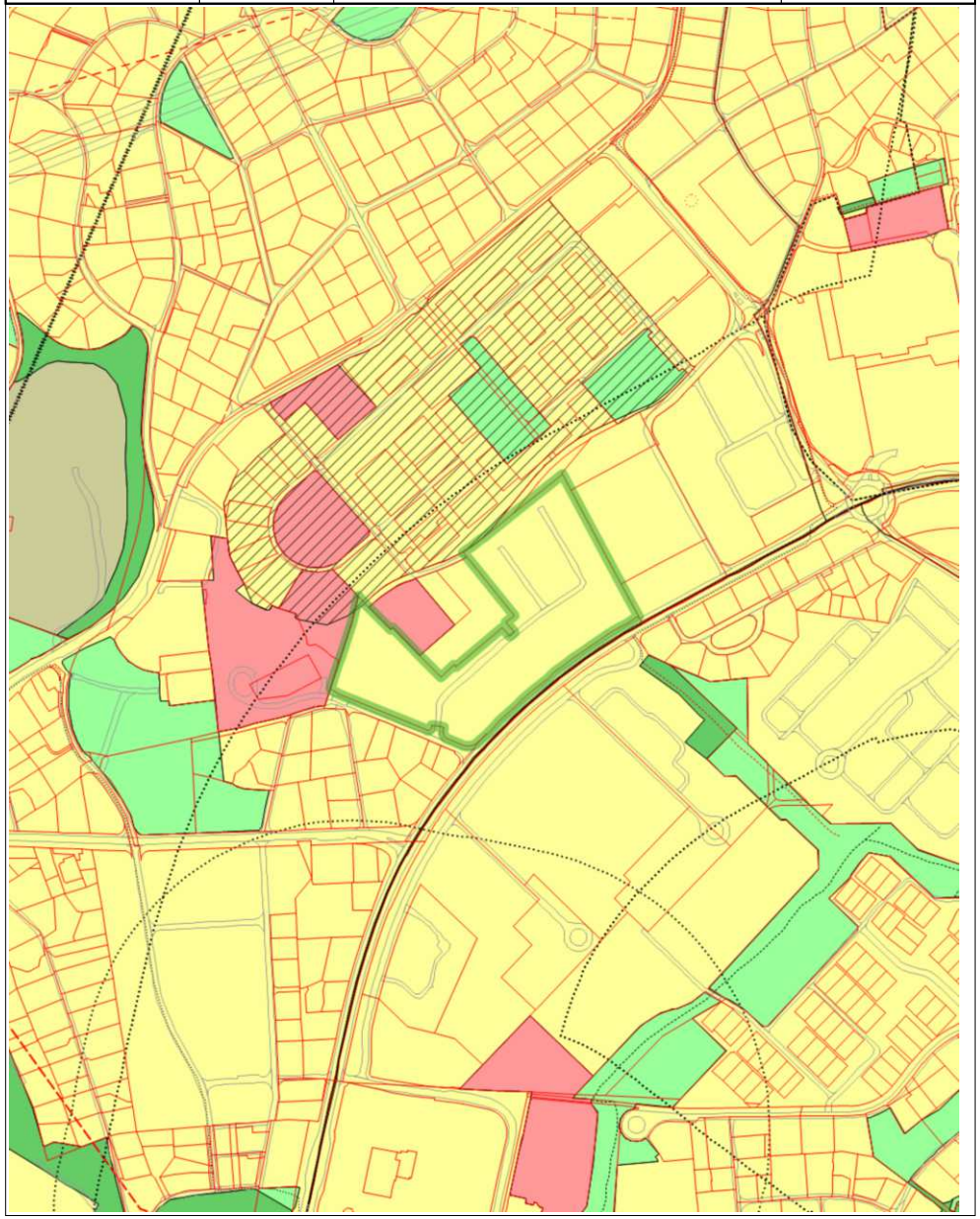
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fredrikke Qvams veg 23A 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Sentrumsformål - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
- Forlegning/Leir - Nåværende

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250240 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Fredrikke Qvams veg 23A, 7046 Trondheim.
Andelsnr. 59 i BROMSTAD BORETTSLAG, org.nr. 948659158, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34250240
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.08.2025

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no