

PROAKTIV

LØKKEN BORETTSLAG

Spennende
oppussingsobjekt
på Persaunet



FERNANDA NISSENS VEG 8



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fernanda Nissens veg 8, 7045 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 634, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 3.300.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Totalpris: 3.309.990,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 3/2

BRA: 78 m²

BRA-i: 68 m²

BRA-e: 10 m²

Etasje: 2. etg

Garasje/Parkering: Borettslaget disponerer et begrenset antall garasjer som kan leies av andelseiere. Leieprisen er kr 300 per måned. Ta kontakt med styret for informasjon om tilgjengelighet og tildeling.

Tomt: 8025.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.530,-

Felleskostnader inkl.: Tv, bredbånd, vedlikehold, huseierforsikring, kommunale avgifter, lønnskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
45	46	50	62
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
63	75	84	
Vedtekter	Regnskap	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen. Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Flø Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveie i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget. Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

Velkommen til en romslig og lys 3-roms leilighet på Persaunet.

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning som gir gode forutsetninger for modernisering.

Plassert i 2. etasje får leiligheten rikelig med lys og en luftig atmosfære. I tillegg har leiligheten en romslig, overbygd balkong med god plass til å nyte uteopphold.

Leiligheten kan også by på to romslige soverom, en innvendig bod samt tre eksterne boder som gir rikelig med lagringsplass.

Beliggenheten på Persaunet kombinerer rolig bomiljø med kort vei til byens fasiliteter. Her har du tilgang til kollektivtransport, dagligvarebutikker og servicetilbud innen få minutters gange.

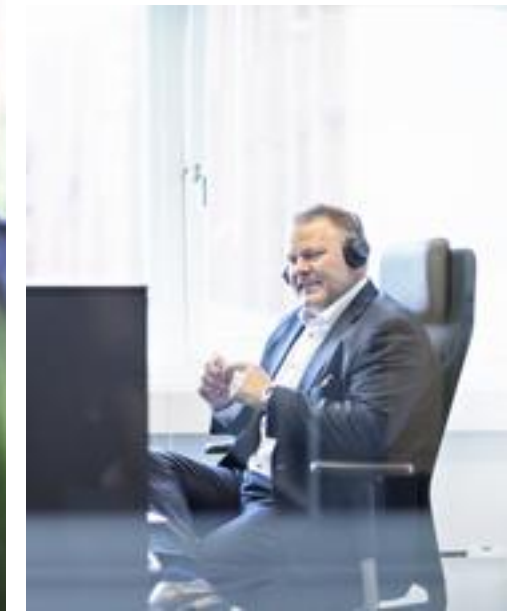
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



PERSAUNET

Kommune: TRONDHEIM / Område: Trondheim Øst

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Persaunet er en bydel i Trondheim, omkring tre kilometer øst for Midtbyen. Bydelen kombinerer det beste fra to verdener: et rolig og fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Med Persaunet leir som en del av lokalhistorien, er dette også et område med mye sjel og karakter.

Nærmiljø og fasiliteter
Dagligvarehandelen kan gjennomføres på Coop Prix Persaunet, som ligger knappe 220 meter fra boligen. Alternativt kan du tusle ned til Bromstad hvor du finner apotek, plantasje og Rema 1000 med søndagsåpen avdeling. Her holder også den populære pizzakiosken Fornaio II til. Et større utvalg finnes ved kjøpesenteret Sirkus Shopping som inneholder rundt 100 butikker. I tillegg til en spennende butikkmix finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege og legesenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Brian Smiths gate Linje 22	4 min 0.3 km
🚶 Leangen stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 3.3 km
🚶 Dronningens gate 62 Linje 9	10 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	2 min 0.2 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

🛒 Sirkus Shopping	9 min
🏪 Apotek 1 Strindheim	3 min

SPORT

⚽ Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
⚽ Tingssletta, ballløkke Ballspill	9 min 0.7 km
🏊 Impuls Treningscenter Leangen	12 min
🏊 3T-Leangen	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Bromstad	4 min
🚗 Puls Owesens borettslag	10 min



Rekreasjonsmuligheter
Her bor man midt i mellom sjø og skog. Fra leiligheten er det både kort avstand til sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra, samt fine skogsturer i Estenstadmarka. Langs Ladestien ligger det flere badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia. For den som er glad i utflukter i skog og mark, er Estenstadmarka stedet der man kan benytte kilometervis av turstier, badeplasser og lysløyper om vinteren.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Hvis du er på utkikk etter en enkel tur i nærområdet, anbefales det å ta turen til Kuhaugen for en fantastisk panoramautsikt over byen.

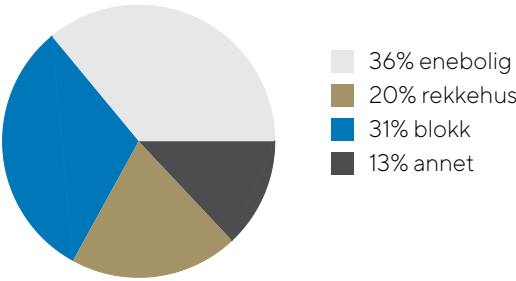
Persaunet Leir
Persaunet leir har en lang og rik historie bak seg. Området var tidligere en stor militærleir, og er sagt å være en av Europas best bevarte fra andre verdenskrig. Leiren ble bygget av tyskerne for å innlosjere ubåtmannskapene som hadde sine båter og verksteder i Dora-bunkerne i Trondheim havn. Leiren ble overtatt av det norske forsvaret etter freden i 1945. Etter 2004 ble de gamle trehusene omgjort til leiligheter og solgt på det åpne markedet. Da ble også nye boligblokker etter hvert oppført på leiren, noe som har vært med på å gjøre dette området til et svært spennende og attraktivt boligområde ulikt noe annet område i Trondheim. Bebyggelsen på Persaunet ble reist etter typetegninger. De holdt en meget høy bygningsmessig standard og fikk en utforming som tilsvarte den stilling og prestisje som ubåtvåpenet hadde innenfor det tyske militærsystemet. Allerede de toetasjes forlegningene signaliserer dette.



Til tross for at det har skjedd en del vindusutskiftinger og noen av bygningene er blitt rehabilitert innvendig, framstår leiren totalt sett som et enhetlig og meget godt bevart trehusmiljø, hvor flertallet av bygningene har den opprinnelige veggkledningen i behold. Flere har også bevart opprinnelige detaljer som utelamper og dørhåndtak. Store deler av leiren er i dag fredet, noe som illustrerer hvor spesielt dette området er.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eldre trehusbebyggelse og lavblokker.

BOLIGMASSE



SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	5 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	21 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	4 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	12 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	4 min 2.1 km

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km



Barnehage/Skole/Fritid
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Baldershage barnehage, Majorstuen barnehage og Tyholttunet barnehage ligger alle innen en radius på 600 m fra eiendommen. Området rundt Persaunet har også et godt aktivitetstilbud for barn og unge gjennom lekeplasser, balløkker og store grøntområder. I tillegg ligger større idrettsanlegg som Leangen idrettspark kort sykkelavstand unna, med fotballbaner, ishaller og andre aktivitetstilbud.

Skolekrets
Strindheim barneskole og Rosenborg ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Her har man glimrende tilgjengelighet til flere av Trondheims bydeler, enten til fots, med sykkel, eller med bil eller buss. Det er et bredt kollektivtilbud i området med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass, "Brian Smiths gate", ligger 4 minutter unna i gangavstand. Den betjenes av busslinje 22 som går mellom Tyholt og Vestlia via sentrum. Strindheim bussholdeplass, som tar et par minutter ekstra å gå til, er et viktig kollektivknutepunkt. Her passerer en rekke busser som har rute både i og utenfor Trondheim. I tillegg har flybussen holdeplass der.

VELKOMMEN TIL FERNANDA NISSENS VEG 8

Vi starter utendørs – på borettslagets fellesområde er det pent opparbeidet grøntareal, felles markterrasse og sykkelparkering.

Parkering

Borettslaget disponerer et begrenset antall garasjer som kan leies av andelseiere. Leieprisen er kr 300 per måned. Ta kontakt med styret for informasjon om tilgjengelighet og tildeling.

Tomtestørrelse

8 025 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i mur/betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0

TG1: 4

TG2: 5

TG3: 1

Bygningsdeler med TG3

Bad: TG settes med bakgrunn i at rommet vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert enkelte skader på veggoverflater, og gulvet består av malt betong med synlige skader. En samlet vurdering tilsier at rommet ikke vil tåle normal belastning og at oppgradering er nært forestående. Videre bemerkes det at rommet kun har naturlig ventilering, noe som ikke vurderes som en tilfredsstillende løsning. En oppgradering av rommet må påregnes. Forventet kostnad anslås til 200 000 – 500 000 kroner.





Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører
TG settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje.

Kjøkkenoverflater og innredning
TG settes med bakgrunn i at kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Kjøkkenavtrekk
TG settes med bakgrunn i at det er en omluftsvifte (kullfilter).

Avløpsrør
TG settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger
TG settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygnings-sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Gjermund Vist Ekren

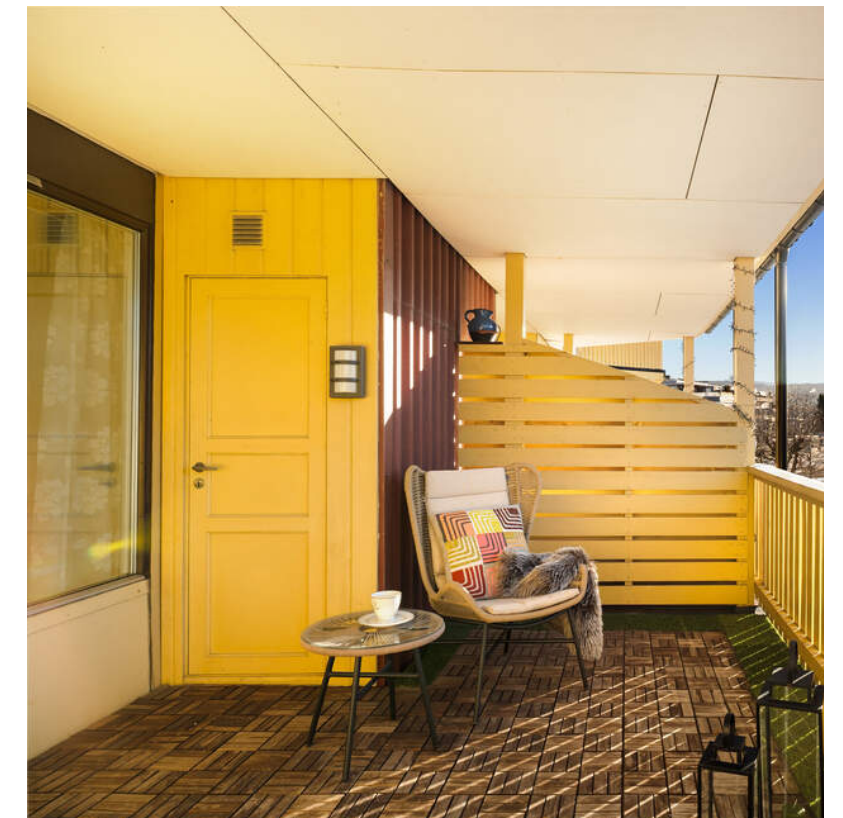
Bygningssakskyndiges rapporttype
Tilstandsrapport

Bygningssakskyndiges befaringsdato
Onsdag, 28. januar 2026



SØRVESTVENDT BALKONG

Balkongen har overbygd tak som øker
brukskvaliteten av uterommet.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt, men har en god og gjennomtenkt planløsning som gir gode forutsetninger for modernisering. Beliggenheten i 2. etasje sørger for en luftig atmosfære og orienteringen mot sørvest gir gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Boligen ligger i et attraktivt og sentrumsnært område på Persaunet - her bor du med gangavstand til kollektivtransport, dagligvarebutikker og andre servicetilbud. Området byr også på flotte grøntområder og turmuligheter, samtidig som man har enkel tilgang til sentrum.

Samtlige rom fremstår med gjennomgående eldre standard, noe som gir et potensial for modernisering og individuelle løsninger. Entréen har en romslig utforming med en innebygget nisje i vegg som rommer en liten skyvedørsgarderobe.

Leiligheten har to soverom som ligger vegg i vegg, begge med plass til seng og oppbevaringsløsninger. Badet er på 3,5 kvm og er av eldre dato. Kjøkkenet er generøst med sine 16 kvm, og gir mulighet for både matlaging og spiseplass. Stuen oppleves romslig og luftig, med plass til flere soner og store vindusflater som gir flott lysinnslipp.

Den 13 kvm store balkongen vender mot sørvest og under ruskvær kan man trekke seg tilbake og sitte i le for vær og vind. I tilknytning balkongen er en bod på 1 kvm som egner seg utmerket til oppbevaring av diverse utstyr. Andelen disponerer ytterligere 2 boder i byggets kjeller.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm
BRA-e: 1 kvm
Total BRA: 69 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 13 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Energimerke

Gul D

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Som andelseier har man tilgang til borettslagets fellesvaskeri.









LUFTIG OG LYS

Stuen har en god størrelse som gir rom for både sofagruppe og spise plass, og et fint utgangspunkt for å skape en sosial og funksjonell hovedsone i leiligheten.







PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet har en størrelse og utforming som gir rom for å tenke nytt, enten man ønsker en mer moderne løsning eller bedre flyt mellom rommene.







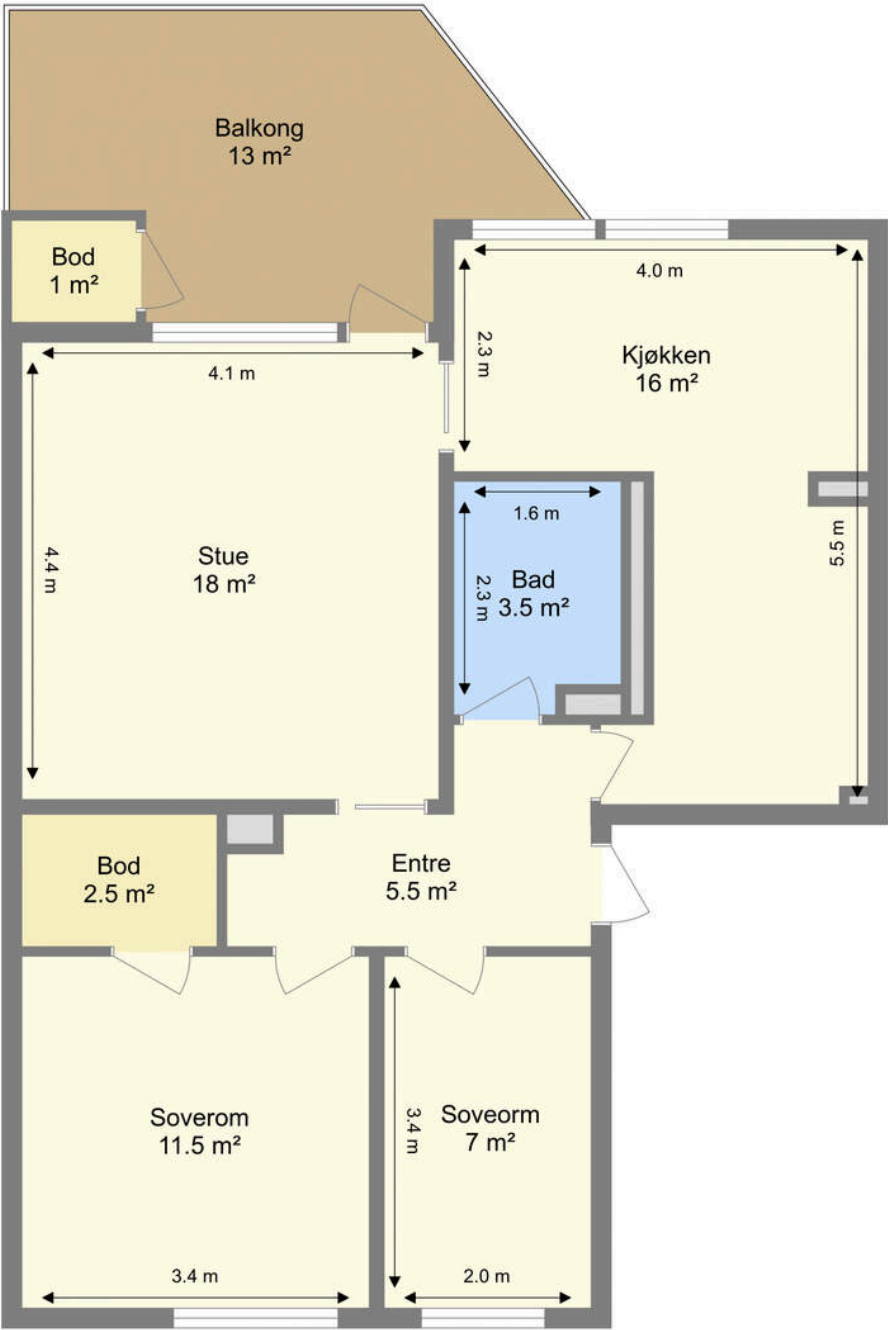
BADEROM

Her står man fritt til å velge både utforming, materialer og uttrykk ved fremtidig oppgradering.



PLANTEGNING

Fernanda Nissens veg 8
2. etasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om borettslaget

Borettslaget består av 36 andeler.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024

- Årsresultat kr 313 581,-

- Disponible midler kr 1 922 784,-

Det har vært tatt opp på generalforsmalingen at det er ønskelig å etablere ladepunkt for elbil og mulig renovere garasjer. Styret i borettslaget planlegger etablering av ladeanlegg for elbiler på borettslagets fellesområde. Dersom dette blir vedtatt, må det påregnes en økning i fellesgjeld og felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller.

Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Forretningsfører

Trio Eiendomsservice AS

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. I praksis innebærer dette at beboer må ta kontakt med alle beboere i den aktuelle oppgangen før eventuell godkjenning gis.

Forsikring

Forsikringsselskap If Forsikring

Polisenummer2945725

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

917.755,-

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

3.671.019,-

Formuesverdi sekundær år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Diverse

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er lett flyttevasket til visning og at den ikke vil bli ytterligere rengjort til overtakelse. Dette aksepteres ved budinnleggelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger byggetillatelse på utvidelse av balkonger (1990) og byggetillatelse for fasadeendringer (1994).

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger datert 4. november 1963, og det bemerkes ingen avvik.

Kjerneinformasjon

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r0161 "Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage" datert 20. mai 1963. Reguleringsformålet er bolig.

Det gjøres oppmerksom på detaljregulering av Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg (planid r20210021). Hensikten med planen er å legge til rette for en sammenhengende løsnning for syklende og gående langs Bromstadruta som er en del av det vedtatte hovednettet for sykkel i Trondheim. Det må påregnes at gjennomføring av tiltakene kan medføre midlertidig anleggsarbeid, herunder støy, redusert fremkommelighet og eventuelle trafikale endringer i perioden arbeidene pågår.

Det eksisterer planforslag nord for eiendommen med planid r20220006 "Persaunvegen". Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs hele Persaunvegen fra Tyholtveien til Innherredsvegen og videre langs del av Thoning Owesens gate frem til kryss med til Thrond Nergaards veg.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
3.309.990,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 301 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 309 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo og ved fullmakt. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Det gjøres oppmerksom på at taklampe på stue og kjøkken ikke medfølger.

Eier

Anna Margrethe Hermstad

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av salgssum. Estimert provisjon kr 49 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 0,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 110 350,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Fernanda Nissens veg 8, 7045 TRONDHEIM

12 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fernanda Nissens veg 8

Fernanda Nissens veg 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Arv

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 2945725

Informasjon om selger

Selger

Hermstad, Brit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Viser til takstmann vurdering av bolig

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54065041

Egenerklæringsskjema

Name

Hermstad, Brit

Date

2026-02-12

Identification

 Hermstad, Brit

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hermstad, Brit

12/02-2026
14:33:15

BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Fernanda Nissens veg 8 7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i lavblokk

Byggeår:

1964

BRA:

78 m²

BRA-i:

68 m²

Rapportdato:

30.1.2026 (Gyldig til 30.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

5

TG-3

1

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 9 BNR: 634 ANR: 14

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Fernanda Nissens veg 8
7045 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39349>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i alder og uegnet material.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er en omluftsvifte (kullfilter).
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Det er registrert at rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befaringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.1.2026	30.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Anna Margrethe Hermstad	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Brit Hermstad
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Gjermund Ekren

Firma:

Takst-forum Trøndelag AS

Tittel:

Telefon:

47294356

Epost:

ge@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fernanda Nissens veg 8, 7045 Trondheim						
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	634	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	14	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1964 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.						
Boligtype:	Leilighet i lavblokk						
Generell beskrivelse av boligen:							
Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i mur/betong, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.							

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	68 Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, bod, stue og kjøkken.	1 Romfordeling: Bod.	0	13
Kjeller	9	0	9 Romfordeling: Boder.	0	0
Totalt m²	78	68	10	0	13

Kommentar til arealberegning

9 m² bra-e i kjelleretasje er samlet areal for to påviste boder som disponeres av gjeldende boenhet.
--

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2- og 3-lags glass. Slett ytterdør vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er skiftet tidlig 80-tall og det er to vinduer på kjøkken som er skiftet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i registrert aldringsslitasje, herunder falmet overflatebehandling og sprekker i treverk. Videre bemerkes det at eldre vinduer og balkongdør nådd en alder der risikoen for punktering er større i tiden som kommer. Det er også verdt å påpeke at gummipakninger med tiden blir tørre og mister deler av sin tettefunksjon, noe som kan gi økt trekk og redusert energieffektivitet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
I påvente av utskiftninger anbefales overflatebehandling som skadeforebyggende tiltak.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og at det er registrert enkelte skader og fuktmerker. Dette gjelder blant annet området hvor varmtvannsbereder er plassert, som følge av lekkasje fra tidligere bereder.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Modernisering er påregnelig.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er etablert omluftsvifte over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at dette ikke er en tilfredsstillende løsning i henhold til referansenivå.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er registrert at rekkverk er lavere enn gjeldende forskriftskrav på befarings tidspunktet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet fordi dette innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.	
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har nådd en høy alder og skader/lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Det anbefales i den sammenheng at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2018	
Størrelse	
Ca. 80 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fremstår uten synlige tegn til svikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilering av leiligheten fremstår med normal funksjon på befaringsdag.	

6.11 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Hulltaking er ikke foretatt, da oppbygningsmetode og materialbruk mot badet ikke muliggjør dette.	
Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at rommet vurderes å ha passert forventet brukstid. Det er registrert enkelte skader på veggoverflater, og gulvet består av malt betong med synlige skader. En samlet vurdering tilsier at rommet ikke vil tåle normal belastning og at oppgradering er nært forestående. Videre bemerkes det at rommet kun har naturlig ventilering, noe som ikke vurderes som en tilfredsstillende løsning.	
Anbefalte tiltak	
En oppgradering av rommet må påregnes.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Fernanda Nissens veg 8, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 30.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-253492
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182184063
Gårdsnummer 9	Bruksnummer 634
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 69,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

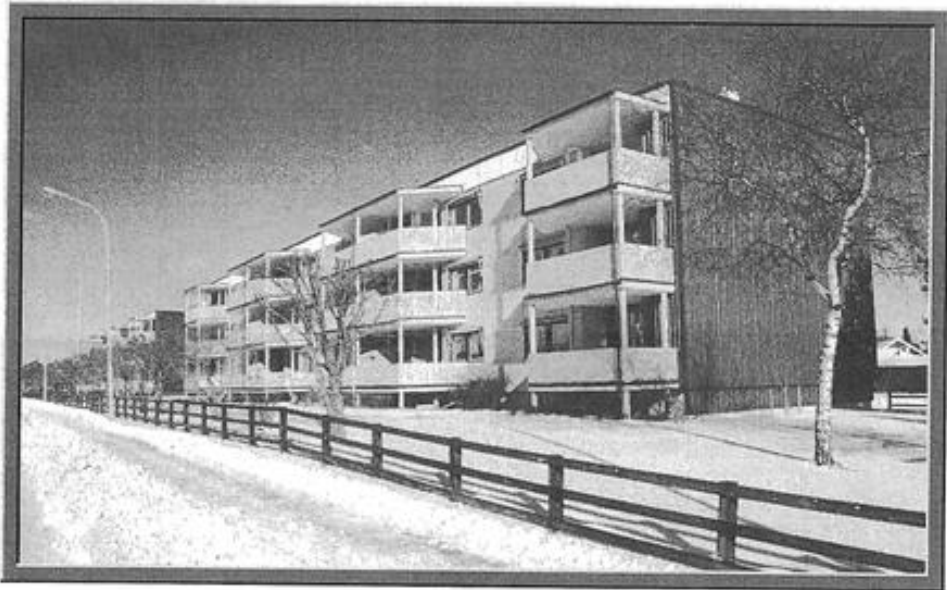
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 192,04 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 205,64 kWh/m²	Totalt levert pr. år 13 983 kWh
--	---

VEDTEKTER
FOR
LØKKEN BORETTSLAG A/L
TRONDHEIM



Dette dokumentet inneholder vedtekter for Løkken borettslag A/L i Trondheim. Vedtektene ble vedtatt på ordinær generalforsamling i Løkken borettslag A/L den 8. mars 2007 og gjelder fra denne dato.

INNHALDSFORTEGNELSE	
1	INNLEDENDE BESTEMMELSER (BRL § 1).....3
1.1	Formål3
1.2	Forretningskontor, foretningsførsel og tilknytningsforhold3
2	ANDELER OG ANDELSEIERE3
2.1	Andeler og andelseiere (BRL § 4-1 – § 4-3).....3
2.2	Sameie i andel (BRL § 5-2)3
2.3	Overføring av andel (BRL § 4-4)3
2.4	Forkjøpsrett (BRL § 4-11 - § 4-22)3
3	BORETT OG BRUKSOVERLATING (BRL § 5).....4
3.1	Borett4
3.2	Bruksoverlating4
4	VEDLIKEHOLD5
4.1	Andelseiernes vedlikeholdsplikt (BRL § 5-12).....5
4.2	Borettslagets vedlikeholdsplikt (BRL § 5-17)5
5	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....6
5.1	Mislighold6
5.2	Pålegg om salg (BRL § 4-8).....6
5.3	Fravikelse (BRL § 5-23)6
6	FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET6
6.1	Felleskostnader (BRL § 5-19)6
6.2	Borettslagets pantesikkerhet (BRL § 5-20)6
7	STYRET OG DETS VEDTAK6
7.1	Styret (BRL § 8-1)6
7.2	Styrets oppgaver (BRL § 8-8)7
7.3	Styrets vedtak (BRL § 8-6)7
7.4	Representasjon og fullmakt (BRL § 8-16).....7
8	GENERALFORSAMLINGEN (BRL § 7).....7
8.1	Generalforsamlingen (BRL § 7-1).....7
8.2	Tidspunkt for generalforsamling (BRL § 7-4).....7
8.3	Varsel om og innkalling til generalforsamling (BRL § 7-6)8
8.4	Saker som behandles på ordinær generalforsamling (BRL § 7-7).....8
8.5	Møteledelse og protokoll (BRL § 7-9).....8
8.6	Stemmerett og fullmakt (BRL § 7-10)8
8.7	Vedtak på generalforsamlingen (BRL § 7-11)8
9	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERK.....9
9.1	Inhabilitet (BRL § 8-14).....9
9.2	Taushetsplikt (BRL § 13-1).....9
9.3	Mindretallsvern (BRL § 7-13)9
10	VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL BORETTSLØVENE9
10.1	Vedtektsendringer9
10.2	Forhold til borettslovene.....9

1 Innledende bestemmelser (BRL § 1)

1.1 Formål

Løkken 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, foretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere (BRL § 4-1 – § 4-3)

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg har stat, fylkeskommune, kommune, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttige formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

2.2 Sameie i andel (BRL § 5-2)

(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 (BRL § 4-4)

En andelseier har rett til å overdra sin andel, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

2.4 Forkjøpsrett (BRL § 4-11 - § 4-22)

Følgende har forkjøpsrett:

1. Andelseierens slektninger i rett opp eller nedstigende linje.
2. Andelseiere i Løkken Borettslag A/L.

Forkjøpsrett som nevnt under nr. 1 går foran forkjøpsrett som nevnt under punkt nr. 2. Det vises forøvrig til BRL § 4-12.

Ved salg (overdragelse) skal derfor styret underrettes skriftlig om forestående salg, med varsel om overdragelsespris, slik at styret straks kan underrette alle andelseier ved oppslag. Borettsshaveren kan da søke selv (intern bytte) eller på vegne av sine slektninger, som nevnt i første ledd nr. 1 og nr. 2.

3 Borett og bruksoverlating (BRL § 5)

3.1 Borett

- (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 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 andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (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 dette etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

4 Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (BRL § 5-12)

(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, varmekabler, 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 ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og bram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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 andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier 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.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (BRL § 5-17)

(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 midlighold 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 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg (BRL § 4-8)

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 midlighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse (BRL § 5-23)

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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantessikkerhet

6.1 Felleskostnader (BRL § 5-19)

(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.

6.2 Borettslagets pantessikkerhet (BRL § 5-20)

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

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styret (BRL § 8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer

velges for ett år. Styremedlem og vara kan gjenvelges.

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

7.2 Styrets oppgaver (BRL § 8-8)

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

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

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

7.3 Styrets vedtak (BRL § 8-6)

(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 like, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer 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:

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

7.4 Representasjon og fullmakt (BRL § 8-16)

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

8 Generalforsamlingen (BRL § 7)

8.1 Generalforsamlingen (BRL § 7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling (BRL § 7-4)

(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.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (BRL § 7-6)

(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.

(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 tredjedelers 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 8-3 (1)

8.4 Saker som behandles på ordinær generalforsamling (BRL § 7-7)

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

8.5 Møteledelse og protokoll (BRL § 7-9)

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

8.6 Stemmerett og fullmakt (BRL § 7-10)

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.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen (BRL § 7-11)

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsverk

9.1 Inhabilitet (BRL § 8-14)

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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.

9.2 Taushetsplikt (BRL § 13-1)

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.

9.3 Mindretallsvern (BRL § 7-13)

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.

10 Vedtektsendringer og forhold til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

10.2 Forhold til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR LØKKEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, vær merksam på at den også skal sikre borettsshaveren orden, ro og hygge i hjemmene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

- 1. Ingen må sette fra seg sykler, barnevogner, ski, sparkstøttinger, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Heller ikke må det settes kjøretøyer, kjerrer o.l. på gårdsplassen eller veier slik at de sjenerer de andre borettsshaverne. Bilparkering er tillatt kun på den plass som er regulert for garasjer. Fotballsparking og sykling er forbudt på borettslagets område.
- 2. Vern om planter og beplantning. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene da dette trekker rotter og mus til eiendommen.
- 3. Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengklær. Risting av tøy i trappegangene er forbudt. Banking, risting eller lufting av tøy o.l. må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leilighetene må ikke forgå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
- 4. Flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner o.l. må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.
- 5. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.
- 6. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører skal alltid holdes låst.
- 7. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren, og bruk aldri bart lys i kjeller eller loftsboder. Bruk ikke felleslys mer enn nødvendig.
- 8. Kjeller må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Sett aldri opp et vindu uten at stromkroken er på. Taklukene skal være lukket når det regner eller snør.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE.

- 9. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappegangen og at dører til entre og trapperom lukkes igjen uten støy.
- 10. Sang, høylydt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 20.00, og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra de øvrige borettsshavere i samme hus. Radio må nyttes hensynsfullt og avdempet, særskilt etter kl 22.00. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangen. Saging og hugging av ved på søn- og helligdager og etter kl 22.00 er ikke tillatt.

SØPPEL OG RENHOLD.

- 11. Alt søppel og avfall skal innpakkes før det kastes i søppelsjaktene. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp.
- 12. Kjellergulv og kjellervinduer i fellesrom skal gjøres rene hver uke etter tur.
- 13. Trappevask foretas hver onsdag og lørdag etter tur. Likeledes foretas rengjøring av vindu i trappegang hver 14. dag etter tur.

VASKERI OG TØRKEPLASS

- 14. Vaskeriet kan kun brukes fra kl 7.00 til kl 21.00 etter tur/vaskeliste.
- 15. Etter vask må vaskerom og tørkerom gjøres rent og luftes. Vaskemaksiner og sentrifuger må gjøres ren og tørres godt etter bruk.
- 16. Tørkeplass skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, samt etter kl 17.00 på dager før forannevnte dager. Bruken av tørkeplassen følger bruken av vaskeriet.
- 17. Det er ikke tillatt for andre enn husets borettsshavere å nytte vaskeriet. Det er heller ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre.

SANITÆRANLEGGET.

- 18. Bruk aldri vann unødig. Alle rom må være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming og lign. er borettsshaverne ansvarlig for.
- 19. Det må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- 20. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.
- 21. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledningen, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppe til. Staking av vasker og sluk besørges av borettsshaveren. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp.

VEGGDYRKONTROLL:

22. Borettsshaveren må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkelakker el. lignende i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å la foreta en inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leilighetene. Hvis det er påvist veggdyr o.l i en leilighet, må borettsshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren, og ellers rette seg etter de pålegg som styret kommer med for å få gjort dette.
23. Det må alltid skaffes renhetsattest for de ting som bringes inn leiligheten.

Mulige meldinger fra styret til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag og lignende skal gjelde på samme vis som Husordenes bestemmelser.

BALANSE			
LØKKEN BORETTSLAG			
	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
EIENDOM MED GRUNN	1	7 383 914	7 383 914
SUM		7 383 914	7 383 914
SUM ANLEGGSMIDLER		7 383 914	7 383 914
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		21 459	10 200
PÅLØPT RENTEINNTÆKT		36 936	
DRIFTSKONTO / KASSE	2	1 982 416	1 758 909
SUM OMLØPSMIDLER	6	2 040 811	1 769 109
SUM EIEDELER		9 424 725	9 153 023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL		-3 600	-3 600
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		-3 600	-3 600
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-8 457 098	-8 143 517
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-8 457 098	-8 143 517
SUM EGENKAPITAL		-8 460 698	-8 147 117
LANGSIKTIG GJELD			
BORETTSSINNSKUDD	5	-666 000	-666 000
TILLEGGSINNSKUDD	5	-180 000	-180 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		-846 000	-846 000
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-46 207	-90 156
SKYLDIG SKATT/ARBEIDSGIVERAVGIFT		-1 116	-1 286
FORSKUDDSBETALT FELLESKOSTNADER		-49 790	-46 340
SKYLDIG FERIEPENGER		-7 915	-9 124
PÅLØPT REVISJONSHONORAR		-13 000	-13 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	6	-118 027	-159 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-9 424 725	-9 153 023

RESULTATREGNSKAP

LØKKEN BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
INNTEKTER					
FELLESKOSTNADER		1 496 880	1 425 600	1 496 880	1 572 480
INNTÉKT VASKEAUTOMAT		1 400	1 830	2 000	2 000
GARASJELEIE		99 800	87 600	90 000	114 000
SUM INNTÉKTER		1 598 080	1 515 030	1 588 880	1 688 480
UTGIFTER					
LØNNSKOSTNADER		-85 877	-79 589	-85 000	-85 000
STYREHONORAR		-75 000	-70 000	-72 000	-75 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-22 684	-21 092	-22 500	-22 500
STRØM		-41 091	-34 088	-45 000	-45 000
VEDLIKEHOLD	3	-242 924	-223 801	-250 500	-251 000
REVISJONSHONORAR		-11 250	-13 000	-11 500	-14 000
REGNSKAPSHONORAR		-37 450	-36 025	-37 000	-39 000
AVGIFT KABEL-TV		-239 933	-219 917	-240 000	-271 000
HUSEIERFORSIKRING		-154 522	-139 373	-160 000	-180 000
EIENDOMSAVGIFT		-410 327	-330 733	-415 000	-472 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	4	-17 908	-22 542	-29 800	-32 200
SUM UTGIFTER		-1 338 965	-1 190 160	-1 368 300	-1 486 700
DRIFTSRESULTAT		259 115	324 870	220 580	201 780
FINANSINNTÉKTER/KOSTNADER					
RENTEINNTÉKTER		54 466	16 990	5 000	75 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		54 466	16 990	5 000	75 000
ÅRSRESULTAT		313 581	341 860	225 580	276 780
AVDRAG LÅN					
ENDRING DISPONIBLE MIDLER		313 581	341 860	225 580	276 780

LØKKEN BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

BORETTSLAGETS ÅRSREGNSKAP ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVENS OG GOD REGNSKAPPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK SAMT FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG.

NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

BOLIGER INKLUSIV TOMTER	3 883 468
GARASJEANLEGG	125 000
REHABILITERING	1 688 686
ARBEIDSMASKINER	19 800
SKIFTET TAK GARASJE	323 000
REHABILITERING BALKONGER 2010	488 271
NYTT PORTTELEFONANLEGG 2010	125 463
NYTT LÅSSYSTEM / LÅSEKASSER 2011	173 830
REHABILITERING TRAPPEOPPGANGER 2012	556 395

SUM 7 383 914

VED VERDSETTELSEN AV ANLEGGSMIDLENE ER DET LAGT TIL GRUNN OPPRINNELIG VERDI MED TILLEGG FOR EVT. PÅKOSTNINGER OG FRADRAÐ FOR EVT. AVSKRIVNINGER. DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024. DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 2 - BANKKONTI / KASSE

DRIFTSKONTO	437 381
HANDELSBANKEN	43 668
BN BANK	1 500 000
KASSE	1 366

SUM 1 982 415

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERLEIE	-12 245
VAKTMESTERTJENESTER	-75 000
TEGNINGER PÅ REKKEGARASJER	-27 500
MONTERING DØRSPION	-2 662
SERVICE PÅ VASKEMASKIN	-11 241
KJØP AV NY VASKEMASKIN	-53 328
MONTERING NY STIKK VASKERI	-7 249
TETTING LEKKASJE I KJELLER	-9 575
MATERIALER TIL VEDLIKEHOLD	-9 277
MALING OG UTSTYR	-4 491
ÅRLIG KONTROLL AV BRANNANLEGG	-19 766
VEDLIKEHOLD LÅSSYSTEMER	-5 880
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG	-4 710

SUM -242 924

LØKKEN BORETTSLAG

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

MØTER OG TILSTELNINGER	-9 627
DIVERSE UTGIFTER (bårebuketter, matter og blomstergave)	-450
LEIE EGEN GARASJE	-4 800
GEBYR	-3 031
SUM	-17 908

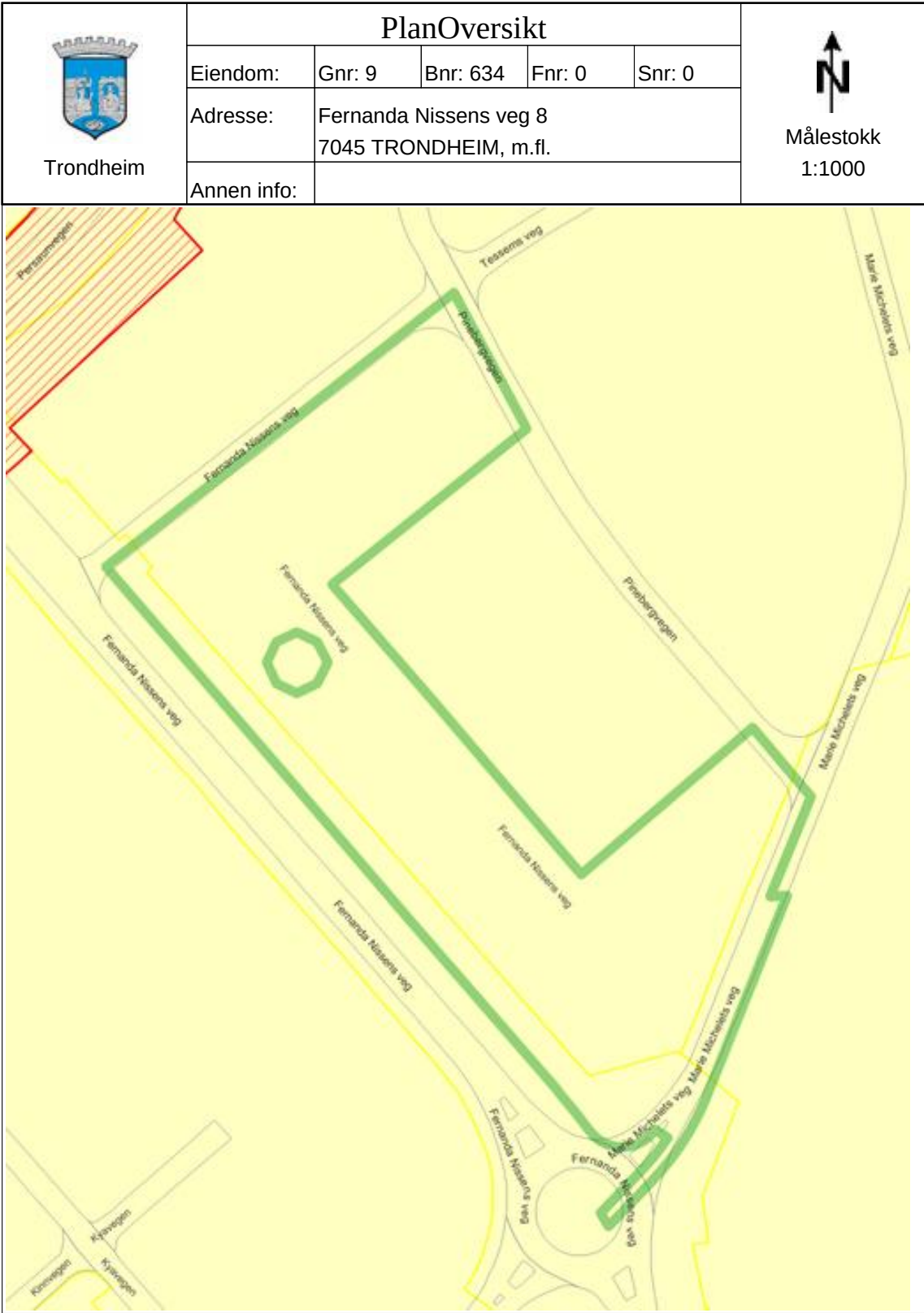
NOTE 5 - BORETT SINNSKUDD

LEIL. TYPE	ANT.	INNSKUDD PR. LEILIGHET
3 - roms	18	405 000
4 - roms	18	441 000
TOTAL	36	846 000

BORETT SINNSKUDDET ER SIKRET MED PANT I EIENDOMMEN.

NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR	1 609 203
ÅRETS RESULTAT	313 581
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER	313 581
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024	1 922 784



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Privatveg gatenavn .

22.01.2026 10:45:22 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

80

FERNANDA NISSENS VEG 8

Vedlegg

PROAKTIV.NO

81

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgiving

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivingen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgiving», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fernanda Nissens veg 8, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 634, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260035
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

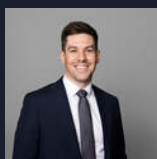
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no