

A modern living room with large windows, a leather sofa, a coffee table, and a TV. The room is bright and airy, with a view of a snowy landscape outside. The furniture is contemporary and stylish, and the overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Brundalen 17A, 7058 CHARLOTTENLUND

**Stilren og moderne 2-roms
selveier fra 2013 | P-plass i kjeller
| Vestvendt balkong | Fjernvarme |
Flott standard | Heis**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Krogstad

Mobil 474 57 750
E-post ola.krogstad@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 980 000,-
Fellesgjeld: Kr 37 789,-
Omkostn.: Kr 76 810,-
Total ink omk.: Kr 3 094 599,-
Felleskostn.: Kr 3 592,-
Selger: Ronja Skjølberg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 48/53 kvm
Tomtstr.: 1527 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 489
Gnr. 16, bnr. 468
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1710250344

Velkommen til Brundalen 17 A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ola Krogstad har gleden av å presentere Brundalen 17A - en stilren og moderne 2-roms selveierleilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten byr på en praktisk planløsning, gode kvaliteter og en herlig vestvendt balkong. Her får du blant annet fjernvarme, balansert ventilasjon, heis og parkeringsplass i felles garasjekjeller. Boligen ligger attraktivt til på Jakobsli med nærhet til kollektivtransport, servicetilbud og flotte turmuligheter.

Verdt å merke seg:

- Solrik balkong
- Balansert ventilasjon
- Heis i bygget og bod i kjeller
- Gode kollektivforbindelser til sentrum
- Pent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Fjernvarme og varmtvann inkludert i felleskostnader
- Parkeringsplass i felles P-kjeller med opplegg for elbil-lading



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Energiattest	54
Vedtekter sameiet	55
Husordensregler sameiet	61
Husordensregler garasjeanlegg	63
Regnskap 2024	64
Byggetegninger	71
Seksjoneringstegninger	75
Ferdigattest	80
Situasjonskart	82
Kommuneplankart	83
Reguleringskart	85
Planoversikt	88
Reguleringsplan	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 48 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

2. etasje:

BRA-i: 48 m² - Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

8 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I kjelleren er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1527 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i Brundalen, et etablert boligområde på Jakobsli i Trondheim kommune. Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og er preget av rolige omgivelser, lite trafikk og grønne nærområder. Brundalen er et område hvor det bor mange familier med barn, etablerere og godt voksne, og nabolaget har et aktivt og stabilt bomiljø. Ifølge lokalkjente beskrives området som rolig, med kort vei til både marka og sjøen.

I nærområdet finnes det flere turmuligheter med enkel adkomst til skog og mark, samt gang- og turveier som egner seg godt for både rekreasjon og mosjon. Samtidig ligger området sentralt til med kort vei til servicetilbud og sentrale deler av byen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Brundalen har et svært godt tilbud av barnehager og skoler i umiddelbar nærhet. Leistad barnehage ligger kun ca. 1 minuttsgang fra boligen, og det finnes flere øvrige barnehagetilbud innen kort avstand. Brundalen skole (1.-7. trinn) ligger ca. 4 minuttersgang unna, og Charlottenlund barneskole og ungdomsskole nås på rundt 10-12 minutter. For videregående opplæring ligger Charlottenlund videregående skole svært nært, kun ca. 4 minuttersgang fra boligen. I tillegg finnes Lukas videregående skole innen kjøreavstand.

I nærområdet finnes det flere tilbud for fritid og aktivitet, blant annet aktivitetshaller og ballspillfasiliteter ved nærliggende skoler, samt treningssentre innen kort kjøreavstand. Dagligvarehandel kan gjøres ved Coop Extra Charlottenlund og Rema 1000 Charlottenlund, begge med posttjenester, og beliggende ca. 12 minuttersgang fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området er meget godt. Nærmeste bussholdeplass ved Charlottenlund videregående skole ligger ca. 3 minuttersgang fra boligen, med hyppige avganger mot Trondheim sentrum. Reisetiden til Trondheim S er ca. 12 minutter. Det er også tilgang til togforbindelse fra Rotvoll stasjon, med forbindelser videre i regionen. Trondheim lufthavn Værnes nås på ca. 27 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tom Erik Heirsaunet

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tom Erik Heirsaunet opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er utvendig teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker, her må man nok se på tidligere tilstandsrapporter. Husker det ble nevnt at det ble lagt nye fliser og div grunnet en vannlekkasje, usikker år og hvem som har fylt ut.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Sjekk tidligere tilstandsrapport, eller i sikringsskap for navn og årstall. Veit tidligere eier har hatt arbeid utført på det elektriske anlegget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja.

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.

Sekundærrom: Bod i kjeller.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:

Det registreres en del malingsavskalling og sopp i håndløper på rekkverket og terrassegulvet er falmet i fargen og bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av slitasje og påfølgende vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes. Det må vurderes om topplst på rekkverket må skiftes eller om det er nok med rengjøring og overflatebehandling.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Det måles ca 25 mm differanse på stue gulvet. Avviket registreres mot ytterveggen på stuen hvor det høyeste punktet er ved ytterveggen. Skjevhetene anses ikke å ha noen konstruksjonsmessig betydning, men det må påregnes oppretting ved et eventuelt bytte av parkettgulv. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av standardens krav til planhet.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

- Våtrom, bad:

Et måles ca 20 mm fra topp sluk til topp flis ved døren. Dette er mindre enn anbefalt på 25 mm. Ved spyling i dusjen registreres det at vannet renner litt utover gulvet slik at svabring må påregnes etter dusjing. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe begrenset fall på gulvet samt at dusj vannet ikke renner rett til sluk.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringsskjeller.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

25931406

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN § 23

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 980 000

Kommunale avgifter

Kr 11 760

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for november 2025

på kr 980 - endringer kan forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 859 577

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 438 308

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i området velforening. I følge styret ble plikten til medlemskap i velforening fjernet fra vedtektene i 2018, og det har derfor ikke vært noen kostnader knyttet til velforeningen siden den tid.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

48/1515

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, renholdstjenester, elektroniske fellesavtaler og felles bygningsforsikring:

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: Kr 265,-
- Felleskostnad avdrag: Kr 36,-

- Felleskostnader driftsdel: Kr 2 033,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 745,-
- A konto oppvarming/varmtvann: Kr 480,-
- Kostnad målingsbasert avregning: Kr 33,-

Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 592

Andel Fellesgjeld

Kr 37 789

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.12.2025

Kommentar fellesgjeld

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

Andel fellesformue

Kr 13 461

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Charlottenlund Vest B2

Organisasjonsnummer

911715562

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Charlottenlund Vest B2. Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 489 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.02.2013.

Sameiet disponerer til sammen 26 parkeringsplasser, hvorav to er satt av til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Alle seksjoner har eksklusiv rett til en fast biloppstillingsplass og en bod i parkeringskjeller.

Parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen. Styret fastsetter bruksregler og administrerer evt. utleie av de overskytende p-plassene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90517314195, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.12.2025: 7.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 09.12.2025: 1 192 732

Andel av saldo: 37 790

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2051)

Flytende rente

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 156 589,-
- Egenkapital: Kr -774 143,-
- Disponible midler: Kr 424 801,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 144 906,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 489, seksjonsnummer 12 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 16, bruksnummer 468 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

18.02.2013 Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

21.12.2011 Erklæring/avtale - Realsameie

RETTIGHETSHAVER: KNR: 1601 GNR: 16 BNR: 492

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 16 BNR: 489

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 16 BNR: 491

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 16 BNR: 493

Bestemmelse om bruk av felles oppholdsareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

11.02.2013 Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 48/1515

RETTIGHETER

25.09.2013 Erklæring/avtale - Realsameie

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 16 BNR: 491 FNR:

0 SNR: 1 - 16

Rett til å benytte felles friområde

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Brundalen 17A, blokk med leiligheter, datert 23.05.2016.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Christian Bloms veg 4 med planID r20100035, datert 18.11.2020.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

- r20230044, Yrkesskolevegen, gnr/bnr 16/511, 16/512 m.fl, felt B11-B13, Planforslaget innebærer å etablere boliger med mulighet for noe areal til forretning, bevertning og tjenesteyting.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

KORTTIDSLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiet har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 980 000 (Prisantydning)

37 789 (Andel av fellesgjeld)

3 017 789 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

75 420 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

76 810 (Omkostninger totalt)

88 710 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 510 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 094 599 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 106 499 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 109 299 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 810

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 490,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 092,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistår av

Ola Krogstad
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.krogstad@aktiv.no
Tlf: 474 57 750

Oppdragstaker

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

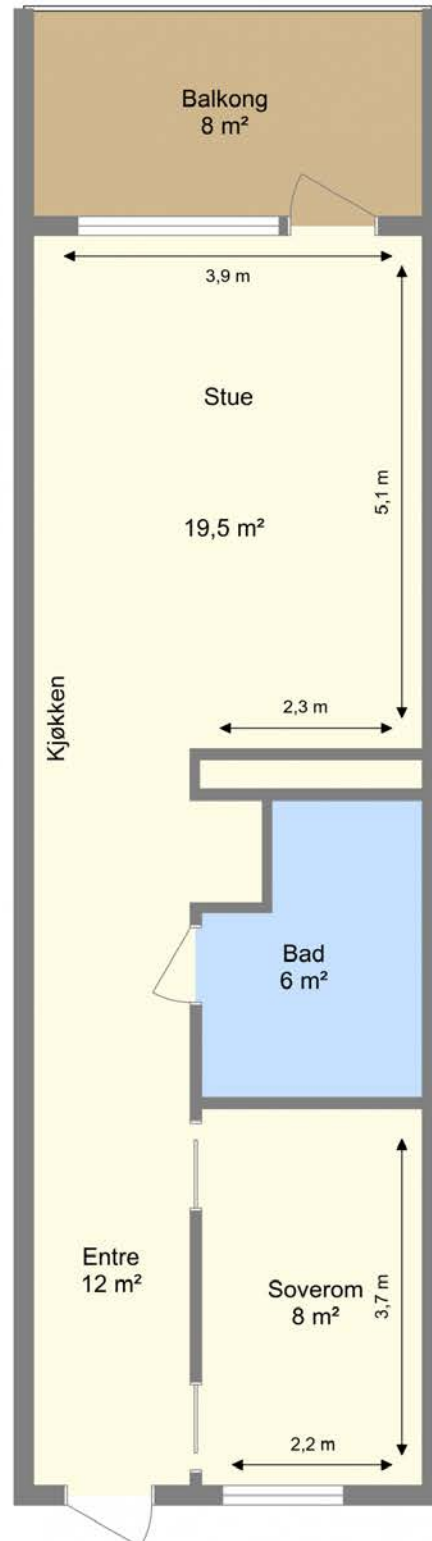
Salgsoppgavedato

20.01.2026



Brundalen 17A, anr 12

2. Etasje























Vedlegg

Nabolagsprofil

Brundalen 17A - Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Charlottenlund vgs Linje 14, 102	3 min 0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	7 min 4.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 596 elever, 38 klasser	12 min 1.1 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	4 min 0.4 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.5 km

Ladepunkt for el-bil

Audi Møller Bil Trondheim	18 min
EVBox Tungaveien 28	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

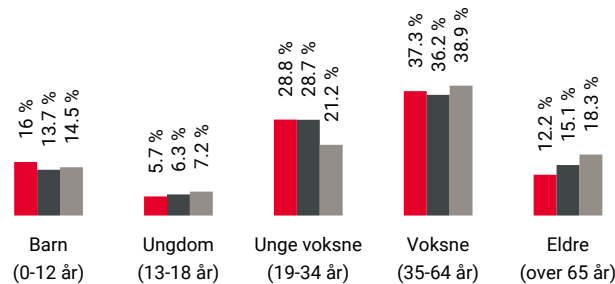
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brundalen	2 781	1 496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	1 min 0.1 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	7 min 0.5 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Charlottenlund Post i butikk	12 min 1 km
Rema 1000 Charlottenlund PostNord	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



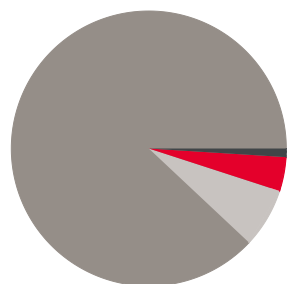
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Brundalen skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
⚽ Brundalen videregående	4 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.3 km	
🚴 EasyFit Brunstad	13 min	🚶
🚴 TrenHer Angelltrøa	19 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
1% rekkehus
88% blokk
7% annet

«Brundalen er flott med rolige omgivelser. Kort vei til marka, og en liten svipptur så er du ved sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

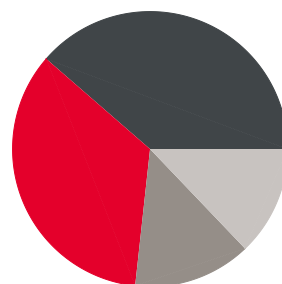
7 min 🚗



Apotek 1 Strindheim

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



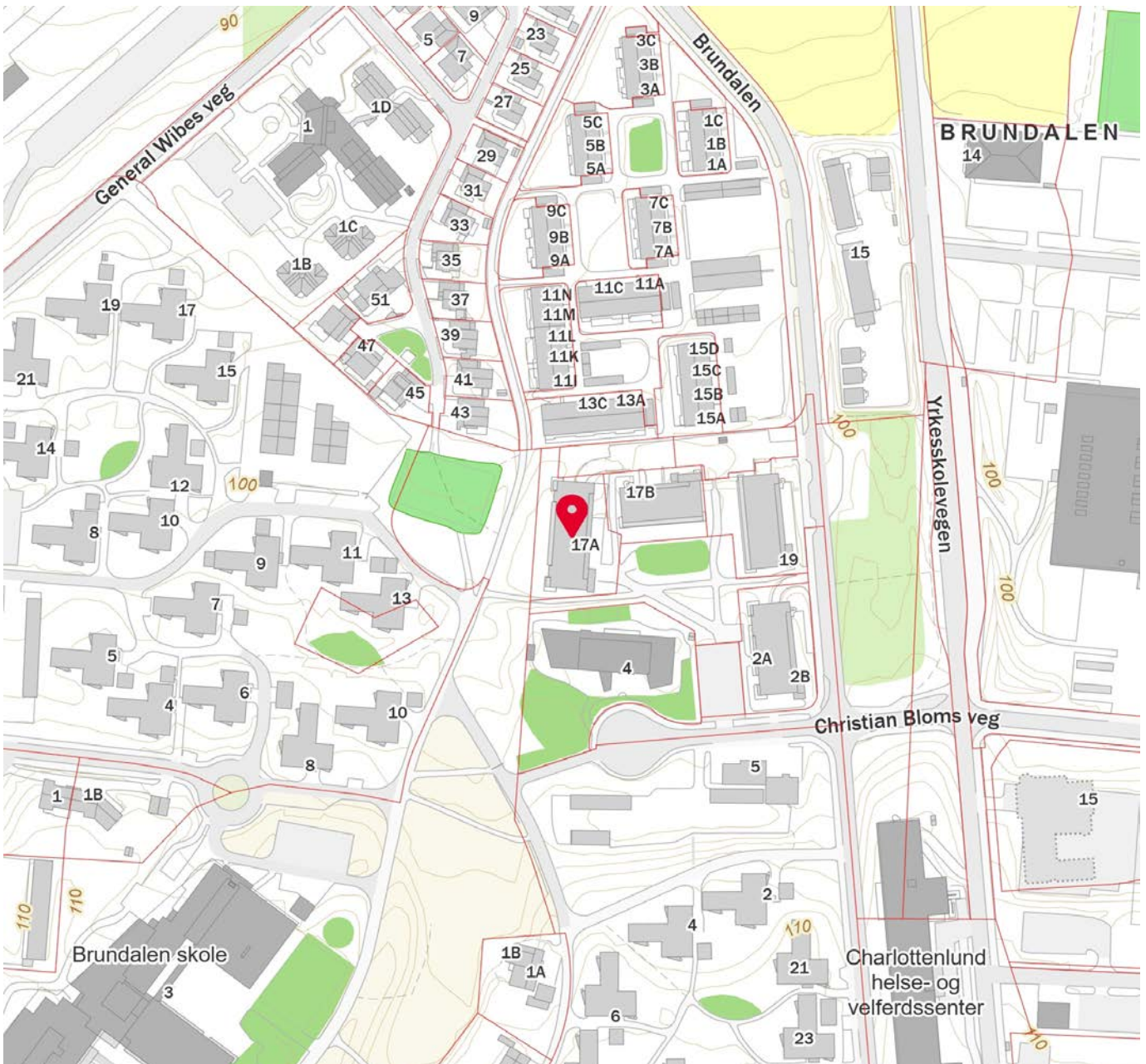
0%

47%

Brundalen
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ronja Skjølberg

Boligen

Brundalen 17A
7058 Charlottenlund

5001-16/489/0/12

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker, her må man nok se på tidligere tilstandsrapporter. Husker det ble nevnt at det ble lagt nye fliser og div grunnet en vannlekkasje, usikker år og hvem som har fylt ut.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Sjekk tidligere tilstandsrapport, eller i sikringsskap for navn og årstall. Veit tidligere eier har hatt arbeid utført på det elektriske anlegget

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Brundalen 17A 7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 53 m²

BRA-i: 48 m²

Rapportdato: 16.12.2025 (Gyldig til 16.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38396>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av slitasje og påfølgende vedlikeholdsbehov.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av standardens krav til planhet.
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe begrenset fall på gulvet samt at dusj vannet ikke renner rett til sluk.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.12.2025

Rapportdato
16.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ronja Skjølberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Leietaker.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tom Erik Heirsaunet** Telefon: **93489454**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **tom@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Brundalen 17A, 7058 Charlottenlund**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	16	Bruksnr:	489	Festenr:	
Seksjonsnr:	12	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2013 - Kilde: Matrikkelen.						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 2.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater og liggende panel. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	48	48	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	53	48	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	48	48	0	Entre, stue, kjøkken, bad og soverom.	
Totalt m²	48	48	0		

Kommentar til arealberegning

I kjelleren er det en bod som er medtatt i boligens eksterne bruksareal (BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres en del malingsavskalling og sopp i håndløper på rekkverket og terrassegulvet er falmet i fargen og bærer preg av slitasje.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av slitasje og påfølgende vedlikeholdsbehov.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	
Det må vurderes om topplst på rekkverket må skiftes eller om det er nok med rengjøring og overflatebehandling.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer og dører.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det måles ca 25 mm differanse på stue gulvet. Avviket registreres mot ytterveggen på stuen hvor det høyeste punktet er ved ytterveggen. Skjevhetene anses ikke å ha noen konstruksjonsmessig betydning, men det må påregnes oppretting ved et eventuelt bytte av parkettgulv. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av standardens krav til planhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

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-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl og fryseskap. Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Leiligheten samsvarer med kontrollerte tegninger som er oversendt fra kommunen.	
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
Ferdigattest datert 23.05.2016 er fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på anlegget.

6.10 Ventilasjon

Type ventiler

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Et måles ca 20 mm fra topp sluk til topp flis ved døren. Dette er mindre enn anbefalt på 25 mm.	
Ved spyling i dusjen registreres det at vannet renner litt utover gulvet slik at svabring må påregnes etter dusjing.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe begrenset fall på gulvet samt at dusj vannet ikke renner rett til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	
Membran eller mansjett er ikke synlig på denne type sluk og er derfor ikke kontrollert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servantskap med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en baderomskabin.	
Vegger og gulv er i tillegg flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

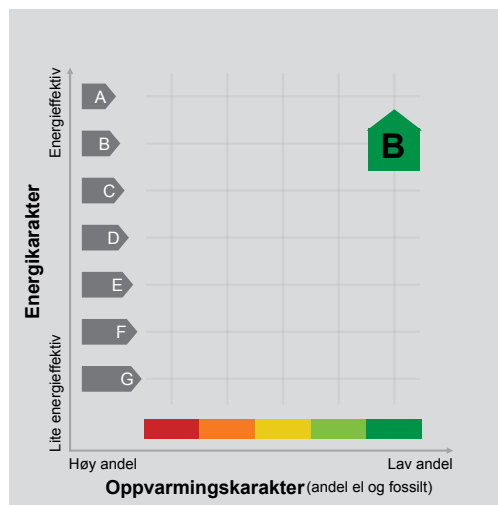
- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom

- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

ENERGIATTEST



Adresse	Brundalen 17A
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	489
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300285874
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-236450
Dato	16.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Charlottenlund Vest B2

(org.nr. 911 715 562)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret av årsmøtet 15. mai 2018.

Sist endret av årsmøte 11.05.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Charlottenlund Vest B2. Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 489 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.02.2013.

Sameiet disponerer til sammen 26 parkeringsplasser, hvorav to er satt av til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Alle seksjoner har eksklusiv rett til en fast biloppstillingsplass og en bod i parkeringskjeller.

Parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen. Styret fastsetter bruksregler og administrerer evt. utleie av de overskytende p-plassene.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) »korttidsutleie» av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Leiligheter i første etasje har bruksrett til uteareal tilknyttet leiligheten i form av terrasse på bakkeplan.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal 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 karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

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

sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Unntatt fra dette er kostnader forbundet med kabel-tv/internett som fordeles flatt med likt beløp på alle seksjoner. Fjernvarme faktureres den enkelte direkte fra leverandør, og inngår derfor ikke i felleskostnadene.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere 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 årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Styret kan sende både varsel og innkalling ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets årsregnskap
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

(6) For øvrig gjelder flertallsreglene i eierseksjonsloven §§ 49-51. Det er ikke mulig å vedtektsfeste strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt det er fastsatt i disse vedtektene.

**ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET CHARLOTTENLUND VEST B2.**

April 2018

1. Formål og omfang.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eieren er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med dem og overholder dem.

Dersom sameiet har egne regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå.

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrese alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annen vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende leiligheter i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, saging etc. varsles naboer og det tillates i tidsrommet :

- hverdager kl. 0700-2000
- lørdager kl. 1000-1800

3. Bruk av boligen og evt. tilknyttede arealer.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller liknende i den kalde årstiden slik at vann-og avløpsrør ikke blir frostskaadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen og at ventil over egen inngangsdør rengjøres
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller liknende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og liknende fra svalgang, veranda eller gjennom vinduer ikke skjer.
- at svalgangen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller liknende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Eier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utcarealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller liknende.

4. Fellesarealer.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom.

Dette gjelder også fellesarealene som holdes fri for gjenstander som tilhører beboerne.

Søppelkassene er beregnet på henholdsvis matavfall, papir/papp og plastikk.

Glass og metall kastes i egen beholder.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligen.

5. Kjøring og parkering

Kjøring og parkering på gårdsplass, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, unntatt nødvendig nyttekjøring. Egen garasjeplass i kjelleren tas først i bruk, før fellesparkeringen ute benyttes. Dør til garasjeanlegget skal alltid være låst og lyset slukket etter bruk.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGG BRUNDALEN 17 A

April 2018

1. KJØRING I GARASJEANLEGGET

All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Føreren skal påse og evt. via fjernkontrollen sørge for at GARASJEPORTEN GÅR NED etter passering, slik at fremmede eller evt. skadedyr ikke kommer inn.

2. PARKERING I GARASJEANLEGGET

Parkering skal skje innenfor oppmerkingen. Det er avsatt plass til en bil foran hver bod. Ledige gjesteparkeringsplasser kan kun benyttes av besøkende ved kortvarige behov. Beboere som disponerer 2 biler eller av andre årsaker trenger ekstra garasjeplass har anledning til å leie ledige gjesteparkeringsplass. Dette skal avtales med styret.

3. OPPBEVARING I GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget er beregnet på parkering av beboers bil foran egen bod. Løsøre plasseres i boden, sykler fortrinnsvis i sykkelboden og motorsykler, mopeder og sykler kan parkeres hvis plass i garasjeanlegget.

Det er ekstremt viktig å forhindre at brann oppstår.

Det er derfor ikke lov å benytte garasjeanlegget til oppbevaring av brannfarlige materialer, herunder papir/papiravfall, møbler eller lignende. Det er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel eller gassbeholdere hverken i garasjeanlegg eller boder.

Dekk som tilhører beboernes biler skal oppbevares i boden eller eksternt. Dekkene skal ikke oppbevares bak biler til de som leier p-plasser, da bilene vil komme langt fra veggen.

4. TILGANG FOR GJESTER I GARASJEANLEGGET

Det er kun beboere i Brundalen 17A som skal ha fri tilgang til garasjeanlegget. Gjester kan parkere hvis ledig gjesteparkeringsplass. Ellers henvises til utendørs parkering.

5. ÅPNING AV GARASJEPORT MED PORTÅPNER

Det er mulig å åpne/lukke garasjeporten innenfra (med piler opp/ned til venstre for porten). Primært benyttes portåpneren/fjernkontrollen, også hvis lukkingen ikke skjer automatisk.

6. BRUK AV STRØM I GARASJEANLEGGET

Bruk av strøm fra stikkontakt til støvsuger mm dekkes av sameiet.

Bruk av strøm til lading av hybrid og el-biler er absolutt ikke tillatt pga brannfare.

Det må evt. settes opp egne kurser, etter avtale med styret, og som den enkelte beboer må koste selv.

7. MEKANISK ARBEID OG UTVENDIG VASK AV KJØRETØY

Mekanisk arbeid på kjøretøy medfører risiko for søl av olje, bensin eller annen væske og skal derfor ikke utføres i garasjeanlegget.

Utvendig vask av bil/kjøretøy skal ikke gjøres i garasjeanlegget.

Dekkskifte er tillatt.

8. RØYKEFORBUD I GARASJEANLEGGET

Det er et absolutt røykeforbud i garasjeanlegget.

9. RENHOLD/SØPPEL

Det skal ikke kastes eller hensettes søppel i garasjeanlegget.

Sameiet Charlottenlund Vest B2 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		714 960	782 028	715 000	740 360
Felleskostnader kapitaldel		113 976	0	113 943	113 452
Tillegg elektroniske fellesavtaler		156 744	143 892	156 744	169 615
Andre driftsinntekter	1	21 000	26 980	12 600	12 600
Sum driftsinntekter		1 006 680	952 900	998 287	1 036 027
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-20 269	-17 660	-14 178	-14 178
Styrehonorar		-58 000	-80 000	-58 000	-58 000
Forretningsfjrrerhonorar		-58 337	-56 260	-58 340	-60 265
Honorar administrative tjenester		-11 893	-12 207	-9 310	-9 615
Eksterne honorar	3	-8 884	-13 363	-8 700	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-65 823	-48 630	-64 050	-83 600
Vaktmestertjenester		-102 924	-112 360	-95 000	-84 000
Renholdstjenester		-39 536	-36 414	-42 000	-46 570
Ljpende vedlikehold	5	-50 369	-99 004	-75 000	-75 000
Periodisk vedlikehold	6	-66 250	-58 063	-63 000	-150 000
Elektroniske fellesavtaler		-159 479	-147 803	-156 744	-169 615
Forsikring		-71 903	-64 293	-73 000	-81 350
Kommunale tjenester og renovasjon		-899	0	0	-1 000
Energi, felles		-38 633	-54 255	-47 000	-44 000
Andre driftsutgifter	7	-9 935	-15 688	-8 700	-16 635
Sum driftskostnader		-763 133	-815 998	-773 022	-903 328
DRIFTSRESULTAT		243 547	136 902	225 265	132 699
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 173	9 379	4 000	4 000
Finanskostnader		-102 131	-90 821	-102 512	-101 052
Netto finansposter		-86 958	-81 442	-98 512	-97 052
Resultat frjr skattekostnad		156 589	55 460	126 753	35 647
OrdinNrt resultat etter skatt		156 589	55 460	126 753	35 647
i RSRESULTAT	8, 11	156 589	55 460	126 753	35 647
Disponering av totalresultat:		156 589	55 460	126 753	35 647
Reduksjon av udekket tap		156 589	55 460	0	0

Sameiet Charlottenlund Vest B2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	6 490	5 400
Forskuttede kostnader MBU	9	166 480	198 722
Periodiserte kostnader	9	63 839	57 186
Mellomregning Klare Finans	9	18 504	20 502
Opptjente renter	9	15 173	9 379
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	461 390	295 387
Sum omløpsmidler		731 876	586 577
SUM EIENDELER		731 876	586 577

Sameiet Charlottenlund Vest B2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-774 143	-930 732
Sum egenkapital		-774 143	-930 732
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevl ³ n	12	1 198 944	1 210 627
Sum langsiktig gjeld		1 198 944	1 210 627
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 931	55 032
Skyldig off. myndigheter		2 645	1 916
Forskudd kunder		20 406	21 287
Forskuttede inntekter MBU		184 218	175 901
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		5 148	0
P ³ l ³ pte kostnader		19 728	52 546
Sum kortsiktig gjeld		307 076	306 682
Sum gjeld		1 506 020	1 517 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		731 876	586 577

Sted: _____, dato: _____

Egil Inge Lyngen
Leder

Ingrid Sophie Udseth
Styremedlem

Roar Helland
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et belopp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses det at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	21 000	16 794
Kompensasjon/erstatning	0	10 186
Sum andre inntekter	21 000	26 980

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	9 062	11 423
Feriepenger	5 148	0
Reisekostnader	6 059	6 237
Sum personalkostnader	20 269	17 660

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Juridisk rådgivning	0	5 000
Sum eksterne honorarer	8 884	13 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	1 431	12 028
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	26 875	0
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	10 282	9 898
Avtale om kontroll av el-anlegg	12 206	12 330
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	15 030	14 375
Sum drifts- og serviceavtaler	65 823	48 630

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 542	50 845
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	7 539	8 908
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	21 827
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	17 531	14 587
Reparasjon og vedlikehold uteområde	756	2 838
Sum vedlikehold	50 369	99 004

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	66 250	58 063
Sum periodisk vedlikehold	66 250	58 063

Periodisk vedlikehold gjelder malerarbeid og egenandel ved utskiftning av glass.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 477	2 372
Gaver	0	189
Generalforsamling/beslutning	2 512	1 556
Kurskostnader	0	9 000
Bankgebyrer	708	730
Andre gebyrer	2 819	1 216
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 233	625
Julebord/styresamling	1 186	0
Sum andre driftsutgifter	9 935	15 688

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	279 895	241 037
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	156 589	55 460
Avdrag p�n	-11 683	-16 602
i rets endring i disponible midler	144 906	38 858
Disponible midler i periodens slutt	424 801	279 895
Disponible og �rmerk. midler justert for langsiktige avsetninger	424 801	279 895

Note 9 - UTEST  ENDE FORDRINGER

Utest  ende fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke   regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG   REMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 041	1 049
Bankinnskudd	460 349	294 338
Sum bankinnskudd	461 390	295 387

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-930 732	-986 192
Annen egenkapital 01.01	-930 732	-986 192
i rets resultat	156 589	55 460
Annen egenkapital 31.12	-774 143	-930 732
SUM EGENKAPITAL 31.12	-774 143	-930 732

Boligselskapet har negativ egenkapital. Ved   oppnå positivt resultat i   rene fremover, sammen med nedbetaling av p n, vil det over tid bidra til positiv egenkapital. For 2025 er det budsjettert med  verskudd.

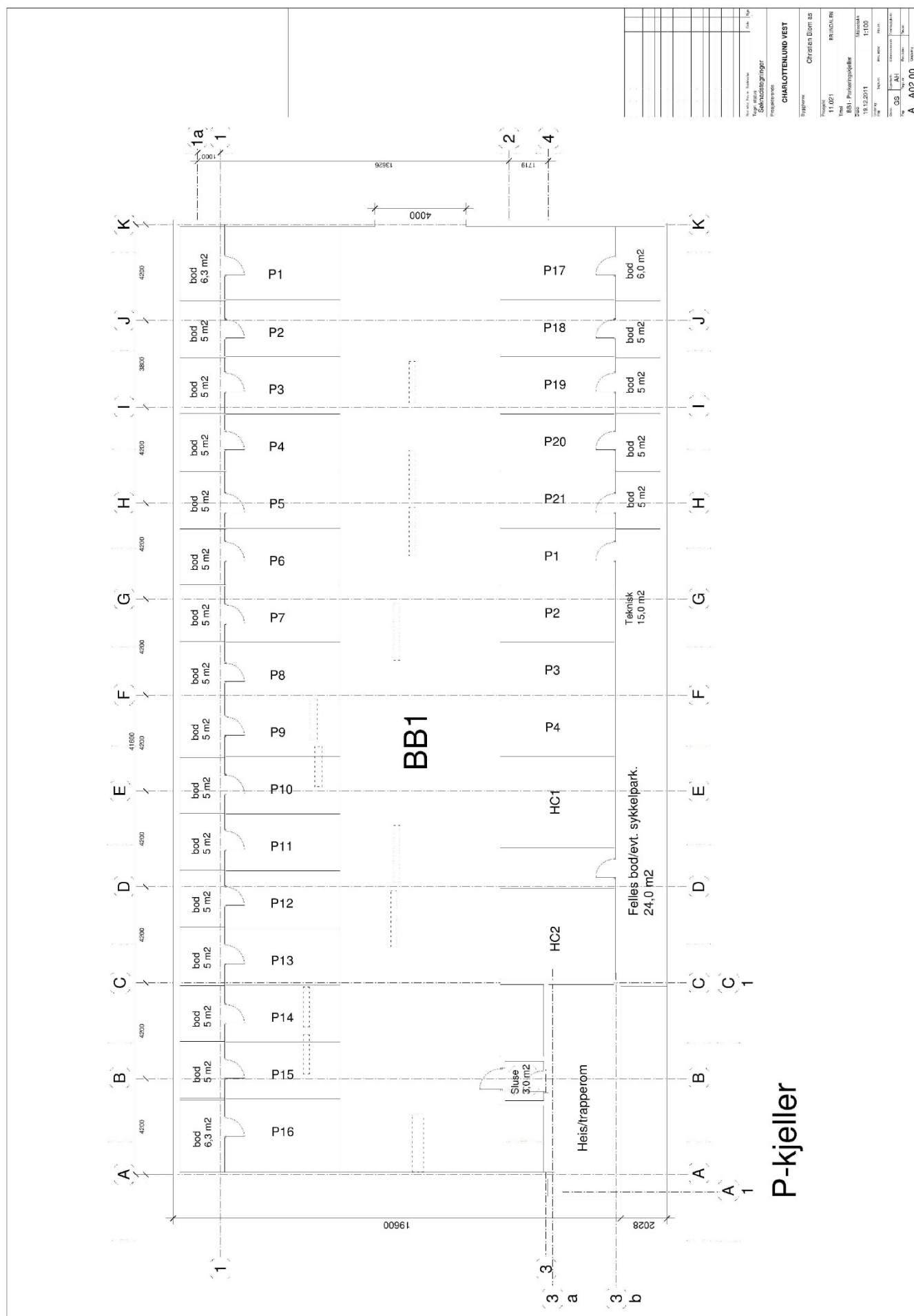
Note 12 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form ³ l:	Utbedring av tak og tilkomst tak
L ³ nenummer:	90517314195
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	8.45 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2051
Opprinnelig l ³ nebelnp:	1 250 000
L ³ nesaldo 01.01:	1 210 627
Avdrag i perioden:	11 683
L ³ nesaldo 31.12:	1 198 944
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 125 282

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 90517314195	3	83 095	249 285
	3	65 685	197 055
	3	59 354	178 062
	6	57 771	346 626
	6	37 986	227 916

[illegible]





Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering																			
Rekvirentens navn CHRISTIAN BLUM AS						Plass for tinglysingsstempel													
Adresse INNHERREDSVEGEN 103																			
Postnr 7043		Poststed TRONDHEIM																	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr				Ref.nr.															
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken																			
1. Eiendommen																			
Kommunenr 1601		Kommunens navn TRONDHEIM				Gnr 16	Bnr 489	Festenr	Snr										
2. Hjemmelshaver(e)																			
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2) 201256		Navn IVAR OUST					Ideell andel 3) 1/1												
3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	83		13	B	48		25				37				49			
2	B	15		14	B	105		26				38				50			
3	B	73		15	B	83		27				39				51			
4	B	73		16	B	75		28				40				52			
5	B	48		17	B	73		29				41				53			
6	B	48		18	B	73		30				42				54			
7	B	105		19	B	48		31				43				55			
8	B	83		20	B	48		32				44				56			
9	B	15		21	B	105		33				45				57			
10	B	73		22				34				46				58			
11	B	73		23				35				47				59			
12	B	48		24				36				48				60			
Sum tellere: 1515				= nevner: 1515															
4. Supplerende tekst 7)																			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.																			

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og eiendomsforvaltning
2.11.12

2.11.12 yeol

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan – og bygningsloven.
- e) ☒ Ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan – og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ Areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ Hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

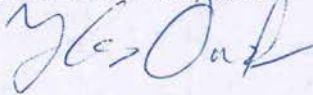
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
- b) På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

TRONDHEIM, 21.12

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)



Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Reitt utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret


**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering**

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr 16	Bnr 489	Fnr	Snr	TRONDHEIM kommune
-----------	------------	-----	-----	-------------------

Dato

Stempel og underskrift

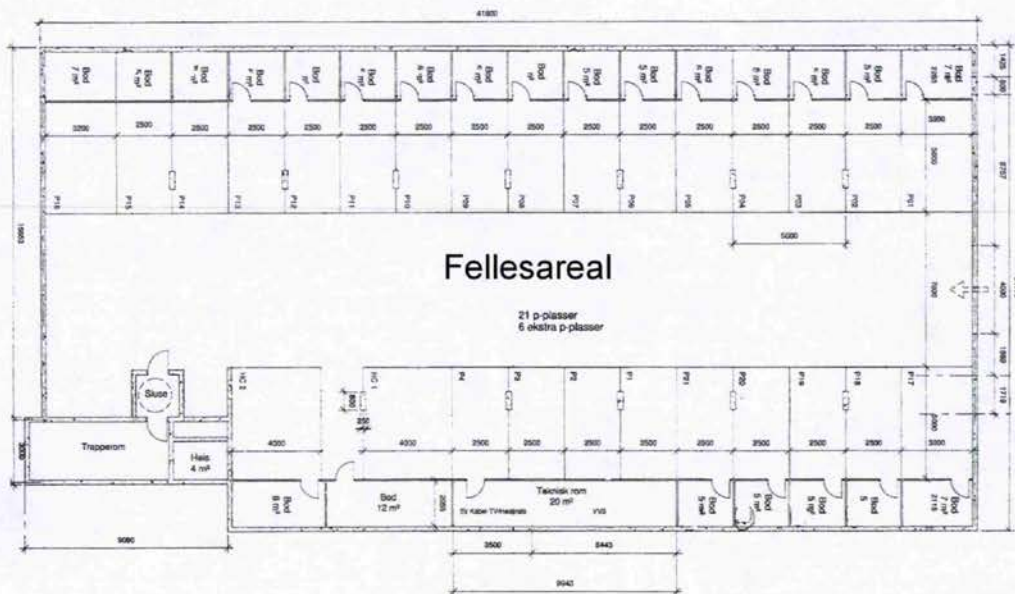
22.01.2013

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 7) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i de tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er dette nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 8) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

2.11.12 YGOL

Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

Eierseksjonering/~~re~~seksjonering-

Gnr: 16 Bnr: 489

Seksjon:

Felles



Side: 2

Nr. 17 A



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

~~Eierseksjonering/reseksjonering~~

Gnr: 16 Bnr: 489

Seksjon: 8-9-10-11-12-13-14

Felles



Side: 4



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1132/16

SOLEM ARKITEKTUR AS
Erling Skakkes gate 49 B

FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Vår ref.
11/55352
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Stina Norén Hermansen

Dato
23.05.2016

Brundalen 17 A (tidligere Christian Bloms veg 4), BB1, ferdigattest for oppføring av blokk med leiligheter

Byggested: **Brundalen 17 A** Gnr./Bnr.: **16/468 og 489**
Bygningsnummer: **300285874**
Ansvarlig søker: **SOLEM ARKITEKTUR AS**
Tiltakshaver: **CHRISTIAN BLOM AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 15.04.2015.

Vi viser til § 9 i reguleringsbestemmelsene i r20100035 og til delegasjonssak nr FBR FER 1130/16. Infrastruktur, interne veger, utomhusarbeider og andre felles arbeider som betjener blokkene innenfor planområdet er behandlet i vår ref. **11/55188**. I nevnte sak er det gitt ferdigattest 14.04.2016 i delegasjonssak nr. FBR FER 1130/16.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr.:

- FBR 3UK 115/12 (Igangsettingstillatelse),
- FBR 3UK 115/12 (Godkjenning -endring av tillatelse), og
- FBR 3UK 319/13.

Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse i delegasjonssak nr FBR MID 321/13.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Vår referanse
11/55352

Vår dato
23.05.2016

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

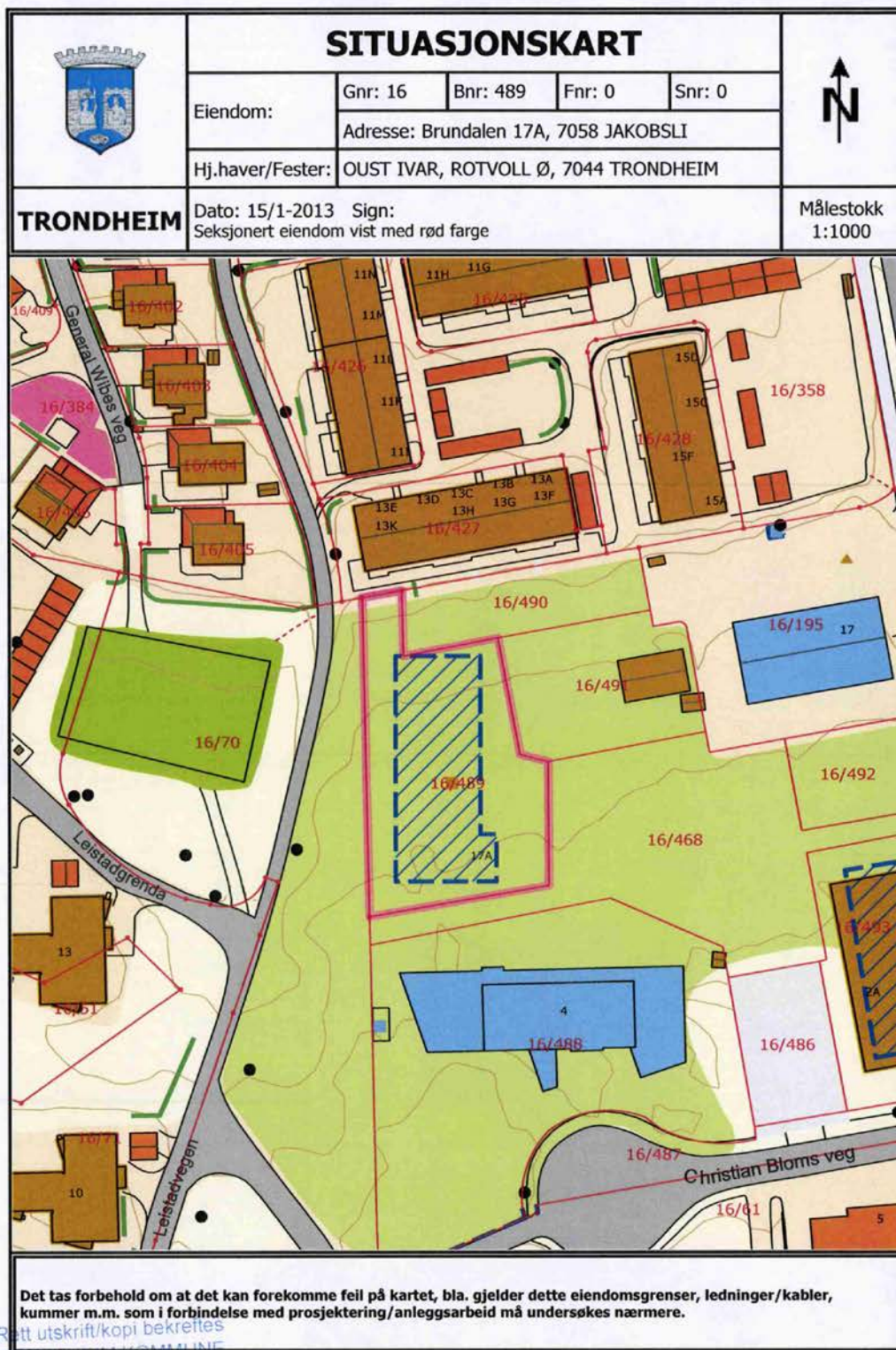
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
CHRISTIAN BLOM AS, Innherredsveien 103, 7043 TRONDHEIM
Norsk Heiskontroll, Postboks 1429, 7002 TRONDHEIM

Utskrift

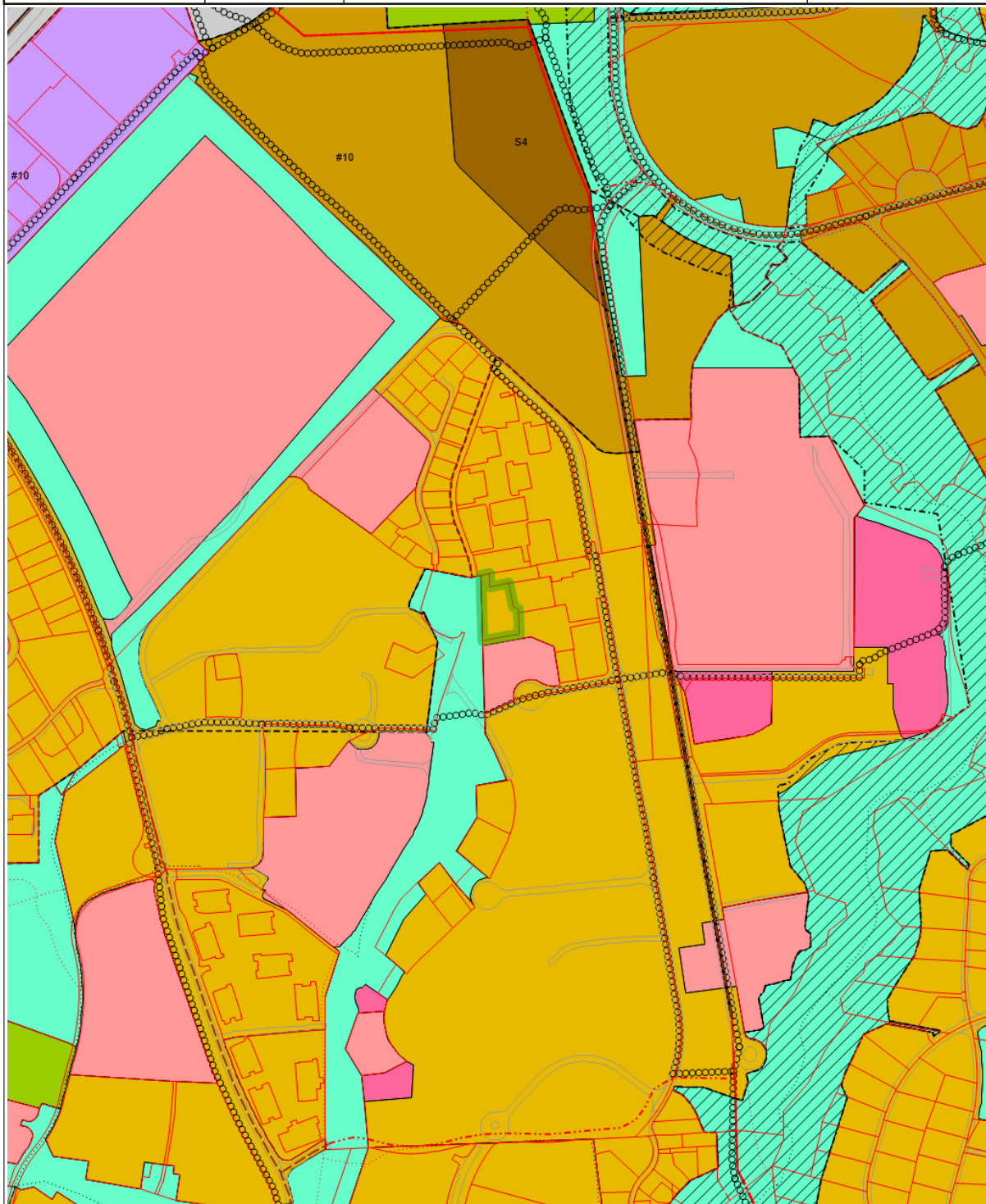
Side 1 av 1



<http://kart2.nois.no/trondheim/Content/printDynaLeg.asp?Left=573899.2450191533&...> 15.01.2013

side 1

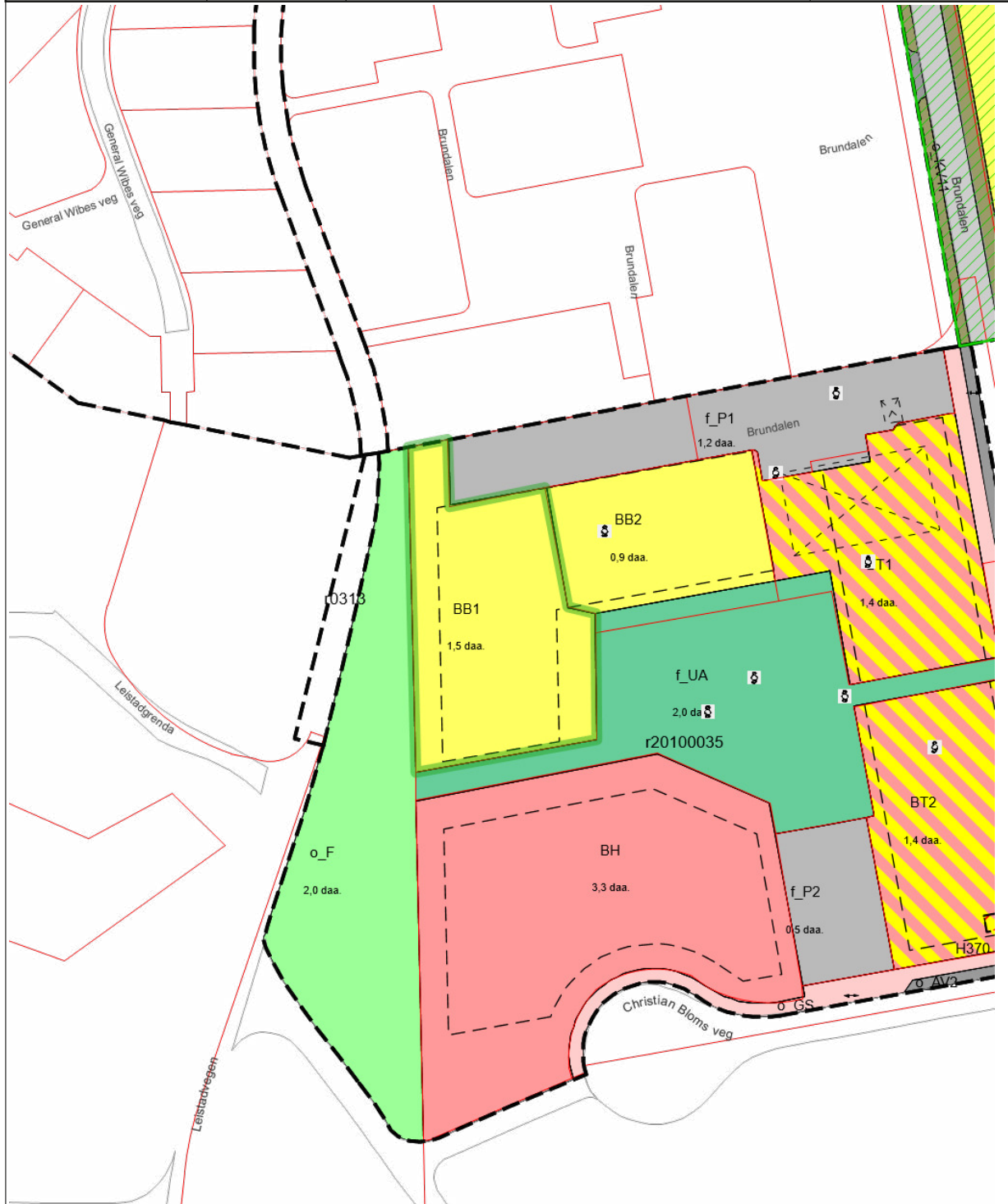
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 489	Fnr: 0		Snr: 12
	Adresse:	Brundalen 17A 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring

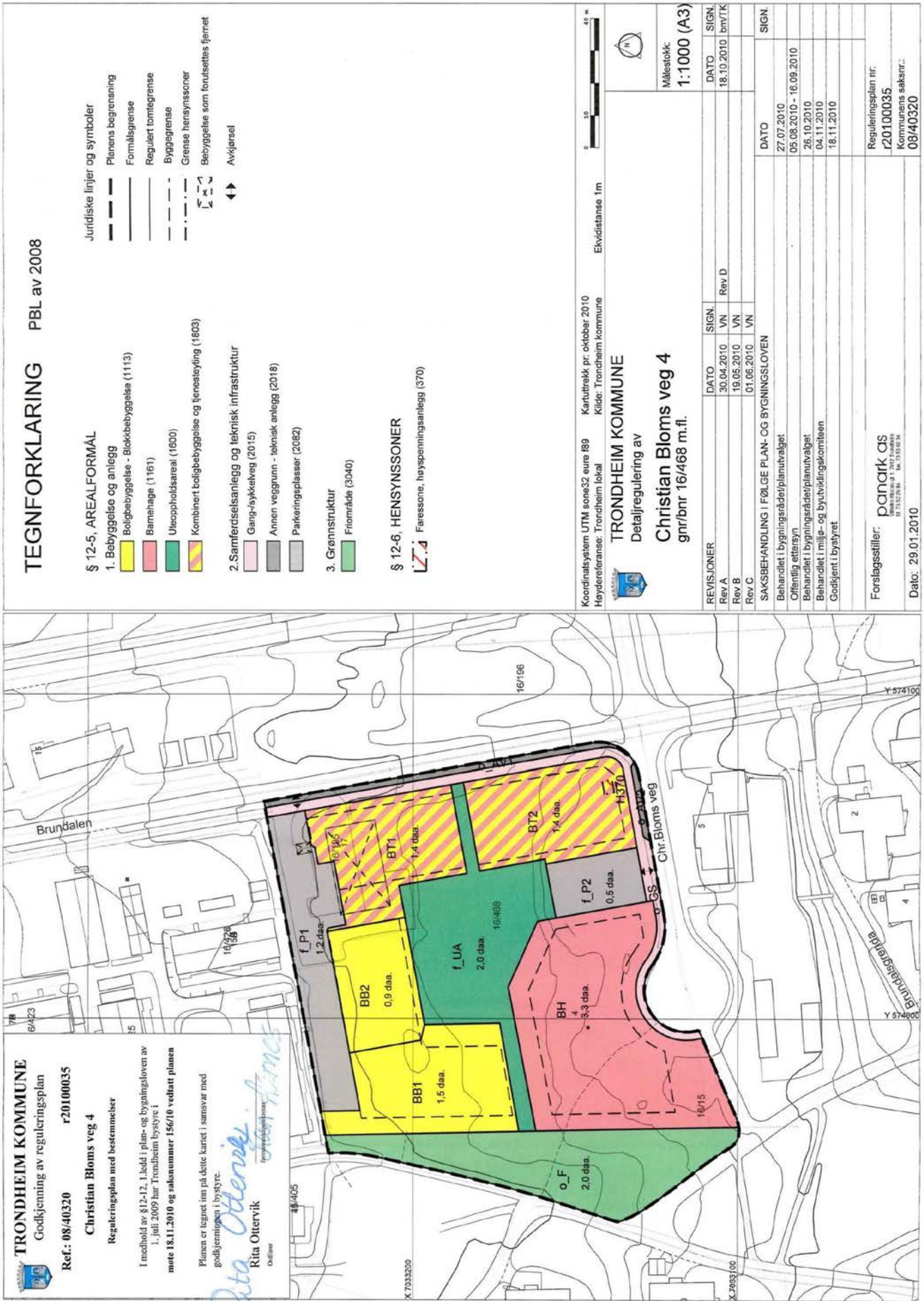
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Framtidig kollektivtrase		Fjernveg
	Hovedveg		Framtidig hovedveg		Framtidig hovedveg bru
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur				

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 489	Fnr: 0		Snr: 12
	Adresse:	Brundalen 17A 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					

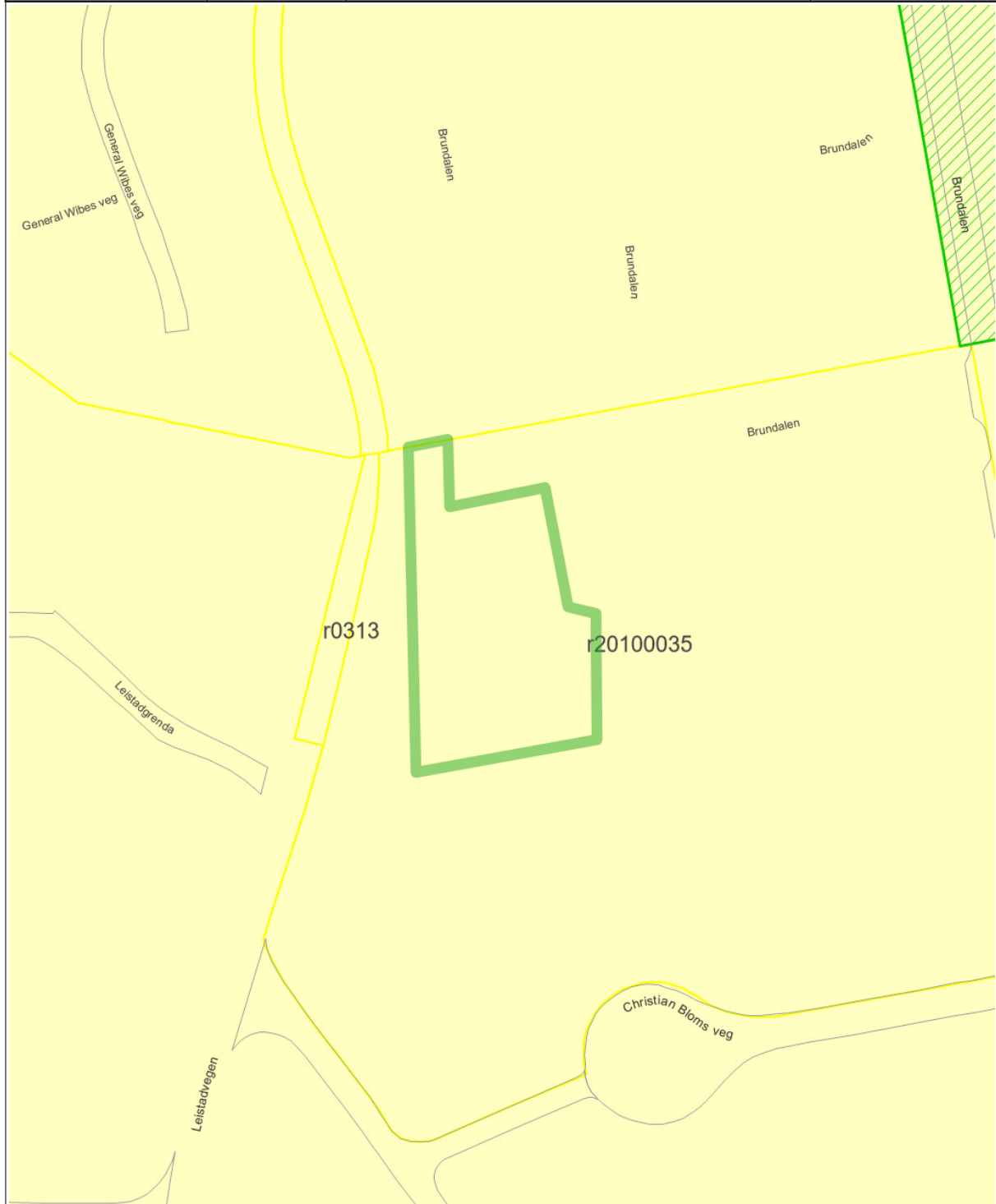


Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)		Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Barnehage		Uteoppholdsareal
	Bolig/Tjenesteyting		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser
	Friområde				



 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 489	Fnr: 0		Snr: 12
	Adresse:	Brundalen 17A 7058 CHARLOTTENLUND				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100035

Arkivsak:11/48475

DETALJREGULERING AV CHRISTIAN BLOMS VEG 4, MINDRE ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR r20100035

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 18.10.2010

Dato for godkjenning av Bystyret : 18.11.2010

Mindre endringer av bestemmelsene:

Vedtatt 14.11.2011 i arkivsaknummer: 11/48475 for §§ 4.2, 4.4 og 4.5.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Panark AS, datert 29.1.2010, senest endret 18.10.2010.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2)
- Barnehage (BH)
- Uteoppholdsareal (f_UA)
- Kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting (BT1 og BT2)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AV1 og o_AV2)
- Parkeringsplasser (f_P1 og f_P2)

GRØNNSTRUKTUR

- Friområde (o_F)

HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

- Høyspenningsanlegg (H370)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for det aktuelle delområdet. Utomhusplanen skal vise avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser for kjøretøy og sykler, areal for avfallshåndtering, uteoppholdsarealer og lekeområder samt beplantning, gangveger, terrengbehandling, belegning, møblering og utstyr/anlegg for opphold og aktiviteter.

Utomhusplanen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

3.2 Tilgjengelig utforming

Atkomster til uteområder og parkering skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.

3.3 Støy

Lydnivå innendørs i boliger, barnehage og på utendørs oppholdsarealer skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C og planretningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Generelle bestemmelser for felt BB1, BB2, BH, BT1 og BT2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Bebyggelsen skal, når det gjelder volum, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Dagens terrengnivå skal i størst mulig grad bevares.

Parkering under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Innenfor planområdet skal minimum antall boenheter være 45 stk. som tilsvarer ca 3 boenheter pr. daa.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trappehus tillates 1,5 m over angitte gesimshøyder. Nødvendige tekniske installasjoner skal da utgjøre inntil 10 % av takarealet.

4.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 og BB2)

Samlet for feltene BB1 og BB2 gjelder følgende:

Maksimum tillatt BYA = 50 %.

Maksimum antall boenheter 32 stk.

Det tillates oppført en lamell innenfor felt BB1 med maksimum kotehøyde +110,5.

Det tillates oppført en lamell innenfor felt BB2 med maksimum kotehøyde +113,5.

4.3 Barnehage (BH)

Det tillates oppført et barnehagebygg på inntil 1200 m² BRA innenfor formålet. Tillatt gesims skal ikke overstige kotehøyde +110,5. Boder skal harmonere med hovedbygningen i form og materialbruk og tillates oppført i én etasje innenfor byggegrensen.

4.4 Uteoppholdsareal (f-UA)

Uteoppholdsarealet skal være felles for feltene BB1, BB2, BT1 og BT2, og opparbeides i tråd med godkjent utomhusplan. Det skal etableres en kvartalslekeplass innenfor dette arealet.

Innenfor felt f-UA tillates det en kulvert som skal knytte sammen parkeringskjellerne mellom felt BT1 og BT2.

4.5 Kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting (BT1 og BT2)

Det tillates oppført én lamell på hver av feltene BT1 og BT2. Lamellen innenfor felt BT1 tillates med en kotehøyde inntil +113,5 og lamellen innenfor felt BT2 tillates med en

kotehøyde inntil +115,5. Til sammen innenfor begge feltene tillates maksimum antall boenheter 42 stk.

Maksimum % BYA for felt BT1 = 46 %.

Maksimum % BYA for felt BT2 = 46 %.

Tjenesteyting kan kun legges i første etasje. Minimum en av lamellene BT1 og BT2 skal inneholde tjenesteytring.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gang-/sykkelveg (o_GS)

Arealet vist på plankartet skal nyttes som gang-/sykkelveg. Gang-/sykkelvegen skal belegges med asfalt eller belegg med tilsvarende jevn overflate og opparbeides som vist på plankartet i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

5.2 Annen veigrunn – teknisk anlegg (o_AV1 og o_AV2)

Arealene vist på planen skal nyttes til avfallsinnretning, på-/avlastning av varer og korttidsparkering i samsvar med utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Avfallscontainere innenfor området skal være plassert under bakkenivå.

5.3 Atkomst og parkeringsplasser (f_P1 og f_P2)

Feltene BB1, BB2, BT1 og BT2 skal ha atkomst fra Brundalen veg, mens barnehagen (BH) skal ha atkomst fra Christian Bloms veg.

f_P1 skal nyttes til parkering og atkomst til felt BB1, BB2 og BT1 og være felles for disse.

f_P2 skal nyttes til parkering og atkomst til felt BT2 og BH og være felles for disse.

Minimum 10 % av bilparkeringsplassene skal avsettes som HC – plasser og være lokalisert nært inngangene.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser innenfor planområdet og skal godkjennes av kommunen. Parkeringskjeller tillates i utstrekning likt angitt byggegrense.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Området o_F skal nyttes som grøntområde/friområde.

§ 7 HENSYNSSONE I REGULERINGSPLAN

7.1 Nettstasjonen skal plasseres som vist på plankartet.

§ 8 ANDRE VILKÅR

8.1 Krav til anlegget

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold og beskyttelse av trær inkludert rotsoner.

Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes. Berørte naboer og skole skal varsles særskilt om anleggsperioden.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

Anleggsdriften skal følge støygrensene angitt i tabellen nedenfor:

Bygningstype	Støykrav på dagtid (LpAeq12h 07-19)	Støykrav på kveld (LpAeq4h 19-23) eller søn-/helligdag (LpAeq16h 07-23)	Støykrav på natt (LpAeq8h 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

Grensene gjelder for hele anleggsdriften samlet, ikke for hver enkelt entreprenør/underentreprenør. Byggherren står ansvarlig i forhold til grensene, og er ansvarlig for å avtale nødvendige kontraktmessige forpliktelser i forhold til sine entreprenører.

Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se tabell nedenfor:

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Fra 7 måneder til og med 12 måneder	6 dB
Fra 13 måneder til og med 24 måneder	8 dB
Mer enn 2 år	10 dB

8.2 Krav om geoteknisk undersøkelse av grunnen

Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Krav til energitilknytning

Bebyggelsen innenfor området skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Utomhusplanen

Uteoppholdsarealet f_UA skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for bebyggelsen kan gis.

9.2 Gang-/sykkelveger

Gang-/sykkelvegen som grenser til barnehagen skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for barnehagen kan gis.

Gang-/sykkelvegen som grenser til BT1 og BT2 skal være opparbeidet i samsvar med plan godkjent av kommunen før brukstillatelse for felt BT1 og BT2 kan gis.

9.3 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur

Trondheim, den 25.11.11
Ann-M. Harkjen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brundalen 17A
7058 CHARLOTTENLUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ola Krogstad

Telefon: 474 57 750
E-post: ola.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre