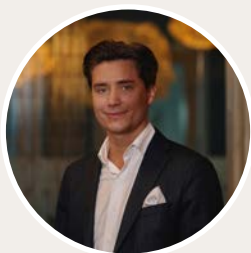


The image shows a modern, bright interior of a 3(4)-room apartment. The living room features a dark wood coffee table with a vase of yellow flowers and a black lamp. The dining area has a round table with green chairs and a window with a brick view. The kitchen is visible through an open doorway, showing a dark range hood and light-colored cabinets. The walls are painted in a light beige color, and the ceiling has a black track lighting system.

aktiv.

Brundalen 23, 7058 CHARLOTTENLUND

**Strøken og totaloppusset
3(4)-roms i 2025. Kjøkken/bad TG
0. God lokalbeliggenhet.
Innglasset veranda. Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 590 565,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 990 128,-
Felleskostn.: Kr 7 280,- pr mnd.
Selger: Ivar Moen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 83/104 kvm
Tomtstr.: 80659.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 61
Andelsnr.: 86
Oppdragsnr.: 1710250118

Velkommen til Brundalen 23!

Kvaliteter:

- Rålekker og moderne 3(4)-roms leilighet med god lokalbeliggenhet.
- Hele boligen er totaloppusset i 2025 (se liste i salgsoppgaven).
- Alt av oppussing er gjort av fagfolk.
- Nytt flislagt bad/vaskerom og nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Praktisk med eget vaskerom, som gir høy bruksverdi.
- Romslig sørvendt innglasset veranda på 11 kvm. Gode solforhold fra ca. kl. 13 til senkveld, sommerstid.
- Parkering for 2 biler med Oblat på oppstillingsplass.
- Borettslaget har nylig gjennomført vesentlig renovering mellom 2016-2021 (se liste i salgsoppgaven).
- God lagringsplass med 2 boder.
- Fine uteområder og turmuligheter like i nærheten, med Estenstadmarka ca. 15 min gange unna.
- Ca. 10 min kjøring til sentrum av Trondheim.
- Busstopp ligger ca. 5 min gange unna boligen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	52
Vedtekter	69
Husordensregler	77
Regnskap - 2024	87
Byggetegninger	99
Midlertidig brukstillatelse	102
Reguleringskart	103
Reguleringsbestemmelser	106
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 104 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 10 m² - Bod.

2. etasje:

BRA-i: 83 m² - Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor.

BRA-b: 11 m² - Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

80659.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiendomstomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med plenareal, gårdsplass, samt diverse prydbusker/ beplantering.

Beliggenhet

Området karakteriseres best som barnevennlig med barnehage, barne-, ungdoms- og videregående skole innen gangavstand. Brundalen barneskole, Charlottenlund Ungdomsskole og Charlottenlund VGS ligger like i nærheten. Flere barnehager innen kort avstand som bla. Brundalen, Brundalstunet, Jakobsli og Leistad barnehage. Lekeplass i tunet, i tillegg er det flere lekeplasser, ballbinge, Charlottenlund kunstgressbane, fotballbaner og øvrige friområder man kan boltre seg på noen minutters gange fra boligen.

Innenfor en radius på ca. 1,5 km finner man Bunnpris på Angelltrøa, Rema 1000 og Coop Prix Jakobsli. Er man glad i natur og friluftsliv er flotte Estenstadmarka ca. 15 min gange fra boligen, med sitt rike tilbud sommer som vinter et godt alternativ i

området med turstinett, skiløyper, turisthytte med servering, fiske og bademuligheter.

Sentrum nås med bil på ca. 12 minutter. Store studiesteder som NTNU Dragvoll og HiST på Rotvoll ligger i sykkelavstand fra leiligheten. God offentlig kommunikasjon i området med nærmeste bussholdeplass ca. 5 minutters gange fra leiligheten, hvor også nattbussen stopper. Godt kollektivtilbud gjør at sentrale servicefunksjoner som f.eks NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig.

Følgende avstander er verdt å merke seg:

- Ca. 5 minutter i gangavstand til nærmeste busstopp.
- Ca. 7 minutters kjøring til Sirkus shopping og Lade.
- Ca. 8 minutter på sykkel til Dragvoll.
- Ca. 12 minutters kjøring til sentrum av Trondheim.
- Ca. 25 minutters kjøring til Stjørdal og Værnes flyplass.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

NTNU Dragvoll, Brundalen barneskole og Charlottenlund ungdomsskole ligger alle innen fin gangavstand. Både Charlottenlund og Brundalen videregående skoler ligger innen få minutters gange, og det er flere barnehager i gangavstand.

Området har et aktivt idrettsmiljø med et bredt tilbud innen ski, håndball, fotball og friidrett. Det er kort vei til Charlottenlundhallen, Vikåsenhallen og Ranheim Friidrettshall fra 2010 med nærliggende fotballanlegg.

Videre er det kort vei til Stokkanbakken alpinanlegg som har et godt og rimelig alpintilbud med to heiser. Strindamarka er et eldorado for friluftsmennesker. Her finnes et mylder av turstier, skiløyper og den koselige Estenstadhytta med servering i helgene.

I Estenstadmarka finnes det milevis med turstier og skiløyper, samt flere idylliske tjern og vann for både bading og fiske. Om vinteren er det flotte oppkjørte lysløyper og akebakker. Den populære badestranda på Korsvika ligger rundt 13 minutter unna med bil. Grilstad Marina ligger en 7 minutters kjøretur fra boligen og ble offisielt åpnet i 2015.

Marinaen består blant annet av småbåthavn, lekeplasser, sandvolleyballbane og fine turstier ved fjordkanten. Herfra kan du også følge Ladestien, som gir gode turmuligheter i naturskjønt terreng. Følger du Ladestien noen hundre meter, finner du den populære badestranda på Rotvoll.

Rema 1000 og Bunnpris er nærmeste dagligvarer. Det er ca. 8 min med bil til Sirkus Shopping, som har et variert utvalg av butikker, deriblant apotek, sushi-restaurant og

tannhelsesenter. Valentinlyst Senter, Lade, Solsiden og Midtbyen ligger også godt innenfor rekkevidde og kan by på alt av bymessige fasiliteter.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Taket er et flatt tak og er dekket med antatt papp. Etagenskiller er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalrenovering av bad og vaskerom i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid. Arbeid utført av Flomo AS, Tømrerfirma Kvarsnes AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappe på nett. Alt er nytt og ubrukt. Arbeid utført av Trondheim EL AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Nei, men borettslaget har lagt opp infrastruktur for lading av EL-bil på et stort antall parkeringsplasser. Styret må kontaktes for tildeling av plass.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Hele Brundalen Borettslag gikk mellom 2016-2021 igjennom

en vesentlig renovering, i regi av borettslaget. Herunder: Riving av teglfasader på alle vegger, tilleggsisolering og oppmuring av nye vegger, isolering av veggfelt på balkong, ny kledning, riving av søppelboder og justering av inngangspartier, drenering rundt bygget, isolering av taket, nye uteboder med sykkelparkering, nye vinduer og balkongdører. Arbeid utført av I regi av borettslaget.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja. Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

Tilleggs kommentar:

Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

Innhold

Oppgraderingshistorikk:

Boligen er blitt totaloppusset innvendig i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

- Nytt beige Havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt ventilator.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, dusjsone med waterfall dusj, sort servant med skap, belysning i speil, spotter i tak og varmekabler i gulv.
- Nyoppusset vaskerom som har 60x60 flis på gulv, med opplegg for vaskemaskin, spotter i tak og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs Pergo laminatgulv i alle rom (minus bad og vaskerom som har flis).
- Spotter i tak på bad og vaskerom, lysskinne på stue/kjøkken, ellers vanlig belysning i tak på alle rom.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er behandlet og pusset opp.
- Nye innerdører.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Nytt elektrisk anlegg, hvor det i boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken.
- Ny varmtvannsbereder på 200 liter.

Brundalen Borettslag har byggeår fra 1970, hvor det nylig har blitt gjennomført vesentlig renovering mellom 2016-2021. Følgende ble gjort:

- Riving av teglfasader på alle vegger.
- Tilleggsisolering og oppmuring av nye vegger.
- Isolering av veggfelt på balkong og ny kledning.
- Riving av søppelboder og justering av inngangspartier.
- Drenering rundt bygget.

- Isolering av taket.
- Nye uteboder med sykkelparkering.
- Nye vinduer og balkongdører.

Planløsning for boligen

Velkommen inn til Brundalen 23. Leiligheten ligger i 2. etasje med god lokalbeliggenhet.

ENTRÉ/GANG:

Man ønskes velkommen inn i en romslig entré/gang på 6,6 kvm. Herfra har man enkelt enkel adkomst til både bad og vaskerom som er på venstre hånd, spesielt praktisk om man har små barn i hus. Man får et flott førsteinntrykk og tidsriktige farger på veggen.

BAD:

Badet ligger som første rom på venstre hånd for entréen, og er på 3,5 kvm. Det er totaloppusset i 2025, og har 60X60 flis på gulv (med varmekabler) og vegger, og malt slett himling med downlights. Det inneholder hvit waterfall dusj og dusjvegger av glass, vegghengt toalett og 60 kommode innredning med servant. Badet er nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

VASKEROM:

Et eget rom til vaskerom er et praktisk gode, og gir høy bruksverdi. Det er på 2,1 kvm, og ligger ved siden av badet. Det er også totaloppusset i 2025, og har 60X60 flis på gulv, malte gipsvegger og malt slett himling med downlights. Det inneholder ny varmtvannsbereder 120 liter, og har etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

STUE:

Stuen er på 25 kvm, som føles åpen og romslig. Her er det god plass til både sofaløsning og spisebord. Spisebordet finner sin naturlige plass i hjørnet, hvor en får plass til ca. 6-8 personer. Store vinduer sørger for mye lysinnslipp, samt at man har god belysning med lysskinne i tak. Herfra har man én av to utganger til verandaen.

INNGLASSET VERANDA:

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig og innglasset vestvendt veranda på 11 kvm, som er vendt mot bakhagen og grøntområdet. Her er det god plass til utemøbler, hvor man har gode solforhold fra ca. kl. 13:00 til senkvelden, sommerstid.

KJØKKEN:

Kjøkkenet ligger i en halvåpen løsning med stuen, og er på 9,7 kvm. Kjøkkenet ble som resten av boligen totaloppusset i 2025, og er et Beige Havstorp-kjøkken, som består av folierte skrog, folierte fronter og laminat benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er nytt og

ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

2 soverom + kontor:

Man har en mellomgang for å komme seg inn til soverommene. Denne er på hele 6,7 kvm, og som gjør at man her kan etablere store garderobeskap. Første på venstre side ligger soverommet, som er 10,2 kvm. Det andre soverommet ligger innerst, og er størst på 10,4 kvm. Herfra har man også utgang til verandaen. I forlengelsen av gangen ligger det et rom som er på 3,9 kvm. Veldig praktisk om man enten vil ha ekstra oppbevaringsplass, eller å bruke det som et kontor.

Øvrig:

- 2 tilhørende boder i kjelleren.
- Parkering for 2 biler med Oblat på borettslagets oppstillingsplasser.
- Felles sportsbod og sykkelbod i kjelleren.
- Felles tørkerom i hver etasje.

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:

- Ingen.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA.

Parkering

Gratis parkering for 2 biler på borettslagets oppstillingsplasser. I tillegg 3

gjesteparkeringsplasser.

Borettslaget har 160 garasjer i rekke samt 34 plasser i P-hus hvor av 2 HC-plasser.

Ledige garasjer tildeles av TOBB etter hvert som oppsigelsene kommer inn og nøkler blir innlevert hos vaktmester. Tildelingen skjer etter boansiennitet.

Det betales innskudd for garasjer i Brundalen Borettslag. Ved tildeling av garasje betales også et gebyr til TOBB.

Alle garasjene v/ A. Holsts vei, Br.grenda Nedre og Storplassen i Leistadgrenda har mulighet for lading av elbil. Parkeringsplass kan søkes til styret.

PARKERING I BORETTSLAGET (SMART-PARK)

Styret i borettslaget ber nye eiere ta kontakt per epost: brundalen@styrepost.no før innflytting for å bekrefte overtakelsesdato. Styret ordner da med et SmartOblat som er klart v/ innflytting.

LADEPLASS ELBIL

Det er utbygd et ladeanlegg til elbil i Aunegrenda, alle parkeringsplasser har blitt klargjort for lading, ved at det er lagt opp strømtilførsel og forseglet med deksel. Borettslaget har valgt Aneo Mobility som totalleverandør av ladetjenester for ladbare biler. Alle spørsmål og henvendelser knyttet til ladetjenesten blir håndtert av Aneo Mobilitys egen serviceavdeling. Når behovet for lading av elbil oppstår, bestilles ladeabonnement på Aneo Mobilitys nettside hvor man mottar laderen i posten etter noen dager.

Forsikringsselskap

Gjensidige Skadeforsikring

Polisenummer

79943852

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.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken).

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 2 751
- Renter: kr 2 385
- Avdrag: kr 1 606
- Elektroniske fellesavtaler: kr 418
- Vasking fellesareal: kr 120

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 280

Andel Fellesgjeld

Kr 590 565

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

16.04.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 606

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 385

Borettslaget

Borettslagsnavn

Brundalen Borettslag

Organisasjonsnummer

948722763

Andelsnummer

86

Om borettslaget

Brundalen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 146375258 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 04.03.2025: 39 842 469

Andel av saldo: 88 435

Første termin/første avdrag: 20.10.2019 (siste termin 20.04.2049)

Flytende rente

Lånenummer: 14638589 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 04.03.2025: 67 551 529

Andel av saldo: 149 939

Første termin/første avdrag: 20.10.2019 (siste termin 20.04.2049)

Flytende rente

Lånenummer: 14638915 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 04.03.2025: 72 288 120

Andel av saldo: 160 452

Første termin/første avdrag: 31.12.2021 (siste termin 30.06.2051)

Flytende rente

Lånenummer: 146391388 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 4.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 04.03.2025: 72 372 665

Andel av saldo: 160 640

Første termin/første avdrag: 20.08.2022 (siste termin 20.02.2052)

Lånenummer: 90517376514 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån - 4 terminer per år.

Rentesats per 04.03.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 04.03.2025: 53 791 101

Andel av saldo: 119 396

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)

3 MND Nibor + Margin 0,9%

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Brundalen Borettslag per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 449 908
- Egenkapital: kr -90 874 875
- Disponible midler: kr 5 804 906
- Årets endring i disponible midler: kr -5 362 478

Det gjøres oppmerksom på at styret i borettslaget har vedtatt å rive samt oppføre nye garasjeplasser og ansette en ny daglig leder. Kostnadsøkninger må derfor påberegnes. Konferer med megler for videre spørsmål angående dette.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal søkes til styret om tillatelse til å holde husdyr. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

FORBUD MOT KATTEHOLD I BRUNDALEN BORETTSLAG

Det har dessverre skapt mye uklarhet omkring adgangen til å holde dyr i borettslag ved ikrafttredelse av ny lov om borettslag. Fra borettslaget presiseres det derfor: Brundalen Borettslag har et generelt forbud mot kattehold vedtatt på generalforsamlingen våren

1975. Det kan søkes om å holde hund i borettslaget. (se regler for hundehold i Brundalen Borettslag)

I 1993 kom høyesterett til at forbud mot dyrehold bare gjelder så langt dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dommen medførte at det da ble tillatt å holde "inne katt". I den nye loven om borettslag er det innført nye bestemmelser om dyrehold som også regulerer forholdet i borettslag. §

5-11(4): Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunнар talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Lovendringen innebærer en vesentlig skjerpelse i forhold til den tidligere rettstilstand. Fra før ligger det utvilsomt et forbud mot dyrehold dersom dette er til ulempe for de øvrige beboere.

Nytt er at det i tillegg kreves gode grunner for å holde dyr. Den alminnelige motivasjon til å anskaffe husdyr så som nytte, hygge, turkamerater mv. vil fanges opp av de alminnelige grunner.

De gode grunner må således søkes i formål som går utenfor de alminnelige årsaker for å anskaffe eller holde husdyr. Det krever et mer ekstraordinært behov og dette må klart komme frem av søknaden. Gode grunner vil som etter tidligere lov være behov for førerhund, politihund i tjeneste mv. Nytt er at dyrehold også kan tillates dersom særlig psykososiale årsaker tilsier dette. Inn under dette vil det typisk kunne henføres hensyn til hjelpehund, rehabilitering eller selskap for særlig ensomme personer.

I slike tilfeller må dette begrunnes medisinsk, minimum fra andelseiers lege. Det er ikke tilstrekkelig at andelseier selv anfører medisinske behov uten å ha nærmere dokumentasjon for dette.

Tillatelse til dyrehold avgjøres på bakgrunn av søknader som kommer inn.

Søknadsskjema fås hos borettslagets styre.

Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokken.

Det er ikke anledning til å anskaffe husdyr før andelseieren har innhentet skriftlig tillatelse etter søknad.

Dersom styret tillater dyrehold, vil det bli stilt vilkår for dyrehold i forhold til lufting, båndtvang mv. Dyreholdet må utøves på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Klager eller brudd på vilkårene kan føre til at tillatelse til dyreholdet trekkes tilbake.

Andelseiere som har gått til anskaffelse av husdyr uten tillatelse fra styret, pålegges å søke om dette innen 30 dager fra mottakelse av dette brev.

Dyrehold uten tillatelse fra styret vil normalt være mislighold av leiekontrakten som gir grunnlag for oppsigelse av leiekontrakten. Dyrehold i strid med lagets bestemmelser vil bli påtalt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 61 i Trondheim kommune. Andelsnr. 86 i Brundalen Borettslag med orgnr. 948722763

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/16/61:

26.10.1970 - Dokumentnr: 14601 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

01.12.1989 - Dokumentnr: 31219 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:16 Bnr:363

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1990 - Dokumentnr: 19844 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:16 Bnr:62

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:16 Bnr:63

Vegrett Brundalsgrenda. Alexander Holts v.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 02.10.1970. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 25.01.2022.

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

bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.12.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Tettbebyggelse - Nåværende og fremtidig iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Brundalen m.v., planID r1108a, og ligger i et område som blant annet er regulert til boligformål.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan med planid: r1108a, 5001 r0313, 5001 r0441 og 5001 r20130051.

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

590 565 (Andel av fellesgjeld)

3 980 565 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 990 128 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 998 028 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 000 828 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 20 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Vebjørn Nybrott

Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

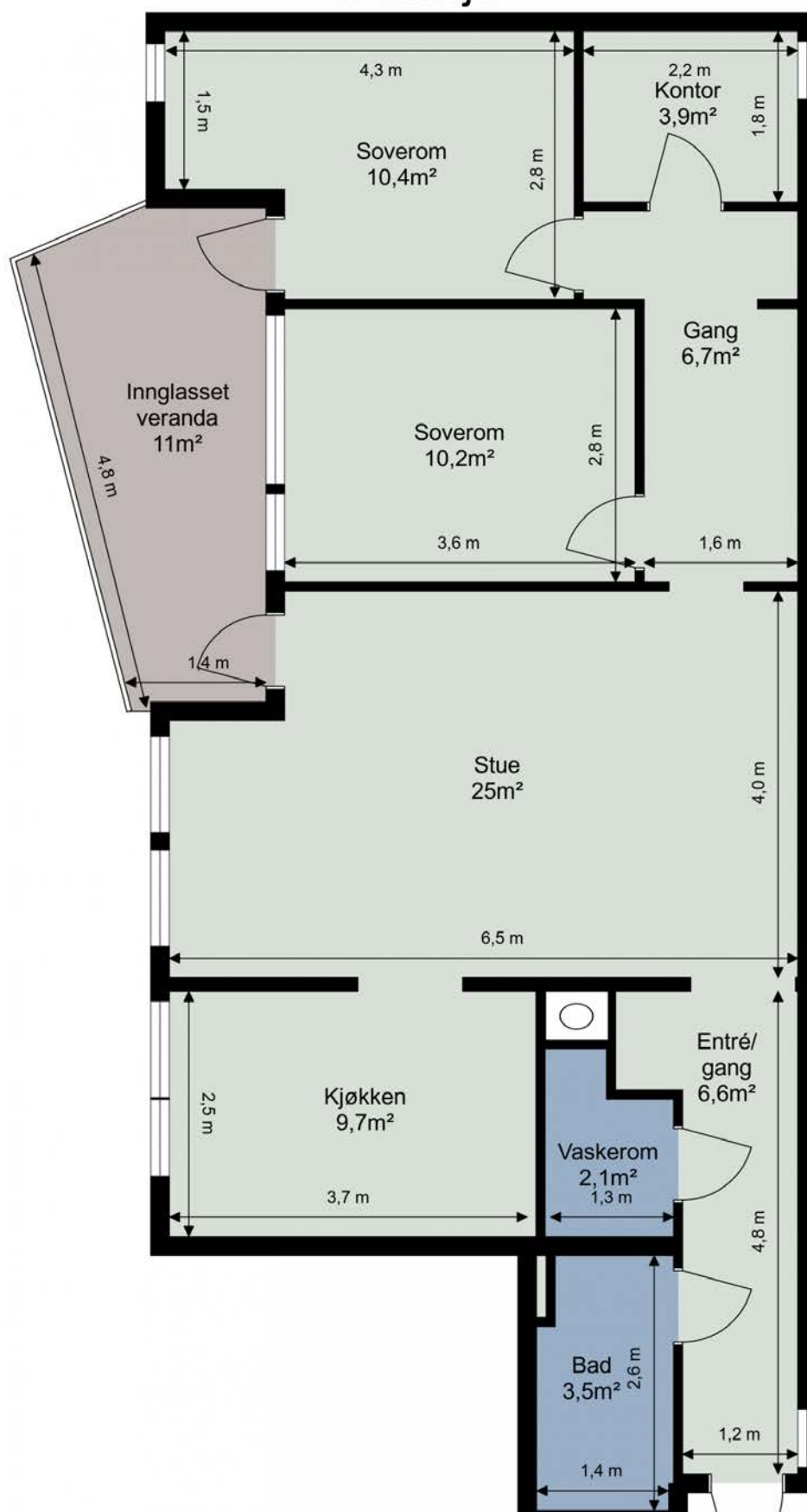
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

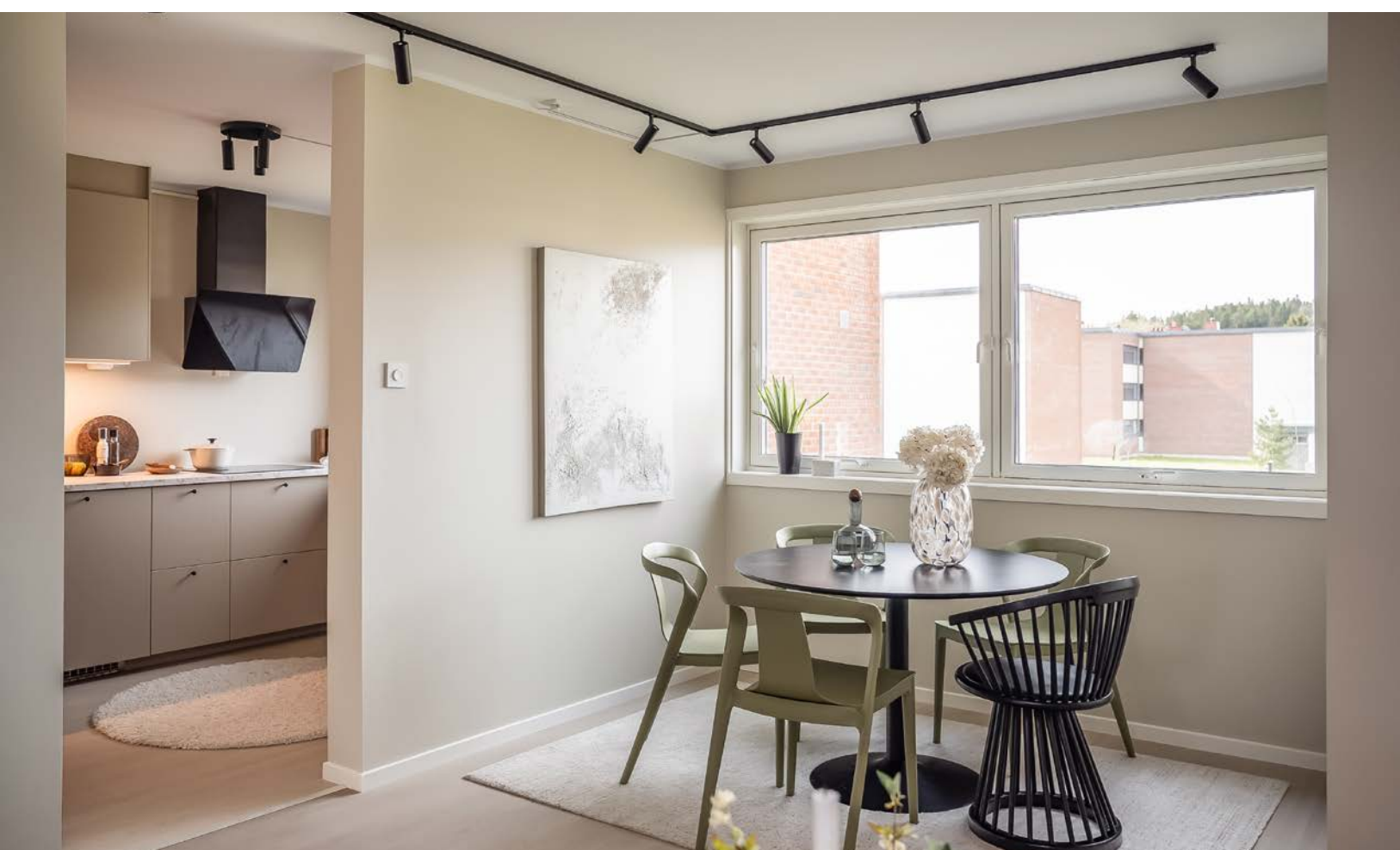
Salgsoppgavedato
16.04.2025



Brundalen 23

2. Etasje







































Vedlegg

Nabolagsprofil

Brundalen 23 - Nabolaget Brundalen - vurdert av 103 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Brundalen Linje 14, 102	2 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 4.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 7.4 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	14 min 1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	6 min 3 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	4 min 0.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

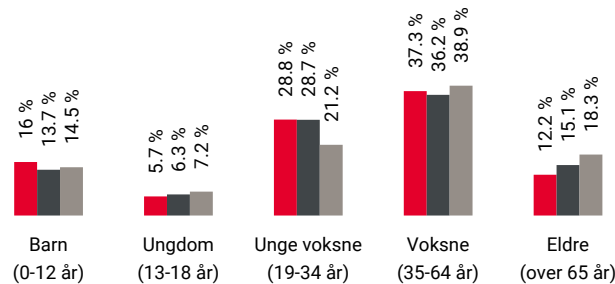
Veldig bra 84/100



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	3 min 0.3 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	4 min 0.4 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år) 12 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 89/100



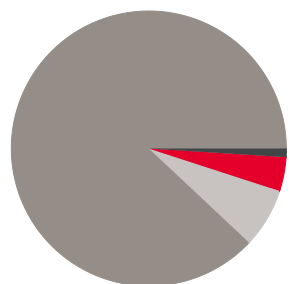
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⚽ Brundalen skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Brundalen videregående	4 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.3 km	
🚴 EasyFit Brunstad	14 min	🚶
🚴 TrenHer Angelltrøa	20 min	🚶

Boligmasse



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

«Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Grilstadporten kjøpesenter

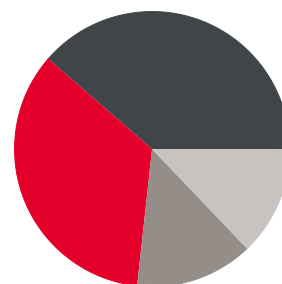
7 min 🚗



Vitusapotek Ranheim

7 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



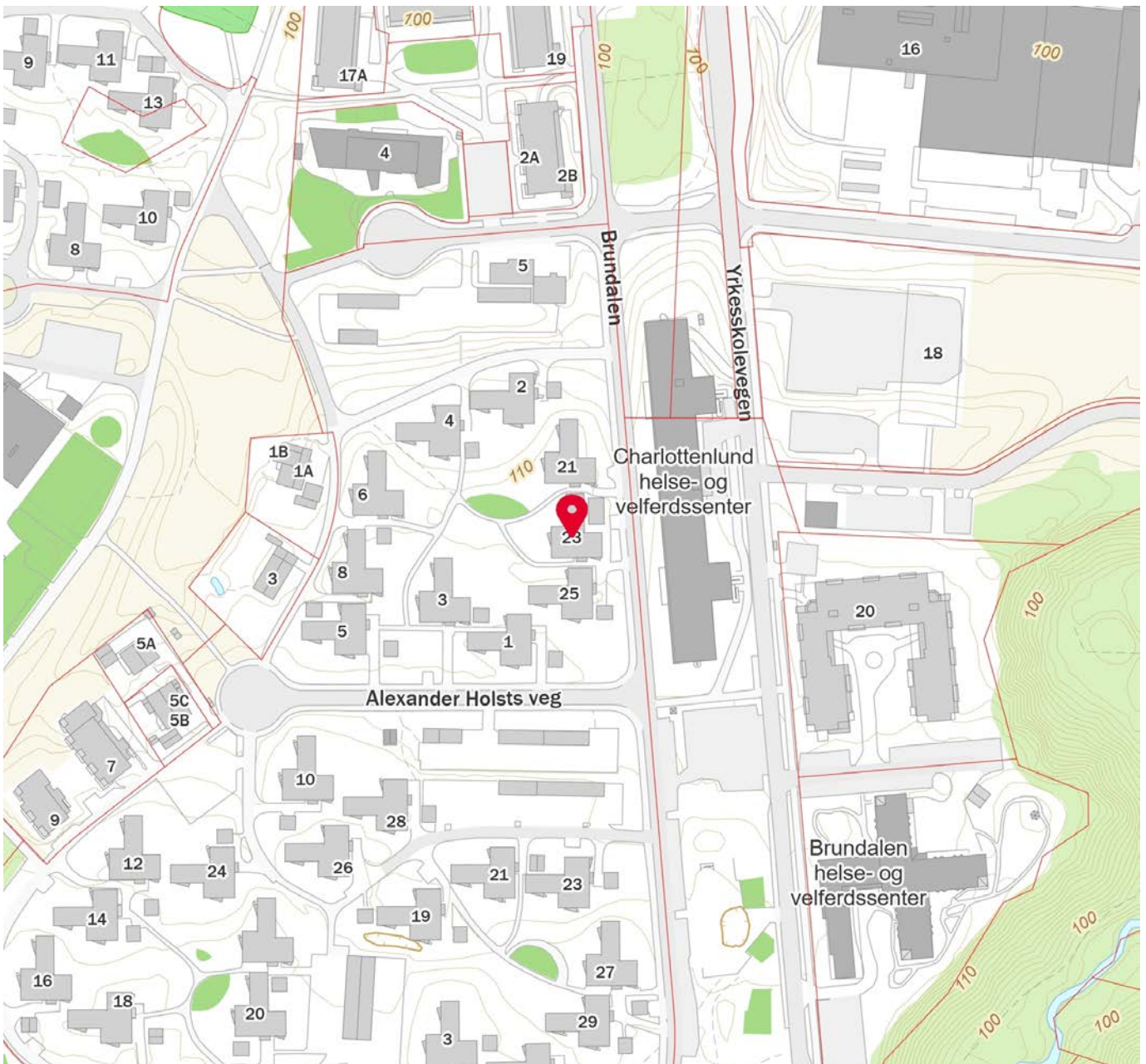
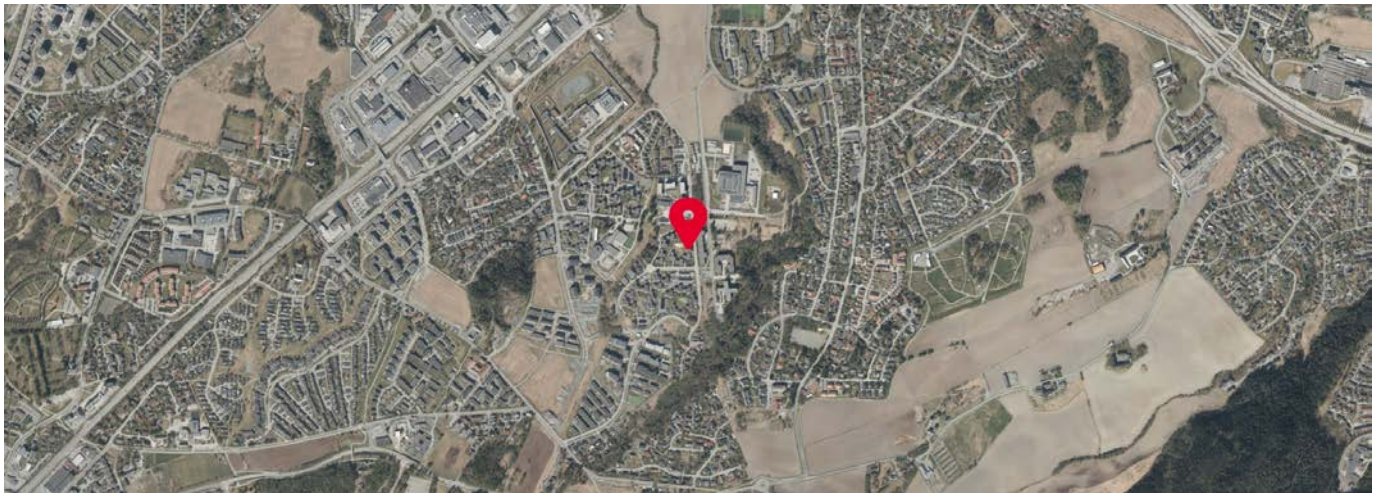
0%

47%

Brundalen
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250118	

Selger 1 navn
Christopher Moen

Gateadresse	
Brundalen 23	

Poststed	Postnr
CHARLOTTENLUND	7058

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Ivar Christian Ramstad Moen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250118

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og vaskerom i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid.
Arbeid utført av	Flomo AS, Tømrerfirma Kvarsnes AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalutskifting av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system.
Arbeid utført av	Trondheim VVS AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalutskifting av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappe på nett. Alt er nytt og ubrukt.
Arbeid utført av	Trondheim EL AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nei, men borettslaget har lagt opp infrastruktur for lading av EL-bil på et stort antall parkeringsplasser. Styret må kontaktes for tildeling av plass.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele Brundalen Borettslag gikk mellom 2016-2021 igjennom en vesentlig renovering, i regi av borettslaget. Herunder: Riving av teglfasader på alle vegger, tilleggsisolering og oppmuring av nye vegger, isolering av veggfelt på balkong, ny kledning, riving av søppelboder og justering av inngangspartier, drenering rundt bygget, isolering av taket, nye uteboder med sykkelparkering, nye vinduer og balkongdører.

Arbeid utført av

I regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Moen	64a9720bda6b6942cbd8da cc8e3c6356237f8262	07.04.2025 14:37:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250118

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



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Brundalen 23

7058 CHARLOTTENLUND

5001/16/61/0/86/0

Rapportdato

09.04.2025

TG 0		6
TG 1		2
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

Befaring utført den 09.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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



Medlem av
NITO





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



Om boligen

Adresse: Brundalen 23 , 7058, CHARLOTTENLUND

Matrikkel: 5001/16/61/0/86/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

Tomt: 80 659.70 m²

Hjemmelshaver(e): Ivar Christian Ramstad Moen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etagenskiller er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten har vært gjenstad for innvendig oppussing/renovering av alle rom i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

2.etasje			
Primærrom 83 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 83 m ²	BTA 88 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor.		Beskrivelse sekundærrom -	

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

2.etasje			
BRA-i 83 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 11 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, kontor.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b Innglasset veranda.	Beskrivelse av åpent areal -

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 2 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

BRUNDALEN 23 - 5007/16/61/0/86/0

Sum areal			
BRA-i 83 m ²	BRA-e 10 m ²	BRA-b 11 m ²	Åpent areal 0 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
104 m²

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



Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

BRUNDALEN 23-500T/16/61/70/86/0

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

07.04.2025

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Bad og toalettrom er slått sammen til ett rom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger brukstillatelse datert 02.10.1970. Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader datert 25.01.2022.

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

Nei

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

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadører i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer og verandadører er datert 2018. Innerdører er fra 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoverert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har bilder og produktdatablad som blir lastet opp på boligmappa.no.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

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



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og ubrukt.

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Vaskerom

TG 0 

Totalvurdering

Kommentar:

Rommet som er renovert i 2025 har flis på gulv med varmekabler, malte slette vegger og malt slett himling med downlights. Av installasjoner er det opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Nytt plastsluk med klemring og synlig mansjett på gulv. Rommet er naturlig ventilert. TG 2 settes på bakgrunn av naturlig ventilering av rommet. Utover dette er det ingen skader eller avvik.

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. Fungerte som normalt. TG 2 settes på dette, da kanal ikke er ført ut av boligen.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Komfyrvakt installert på platetopp. Automatisk vannstopper med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2024 er installert på vaskerom. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvidert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

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

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektriske anlegget er oppgradert i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

Bilde



BRUNDALEN 23 - 5001/16/61/0/86/0

Vedtekter
for Brundalen Borettslag org nr. 948 722 763
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1968,
sist endret 29.03.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

1-3 Kameraovervåking

På grunn av overvåking av snø er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN.

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG

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

Borettslaget har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. All ballspill på vegger er forbudt.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Borettslaget har skiltede områder for parkering. Trondheim Parkering foretar kontroller. Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Kun registrerte kjøretøy kan parkeres i tildelte garasjer.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Renhold av trapper, ganger og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene). De beboerne som benytter luftebalkongene skal selv sørge for renhold av disse etter selvlaget liste.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres i utplasserte containere. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus. Mating av fugler tiltrekker seg mange store fugler til området, særlig duer, skjærer, måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus. Ved utlegging av mat kan også villkatter og andre uønskede dyr trekkes til borettslagets lekeplasser og andre fellesarealer.

Bestemmelsen omfatter mating av fugler ved å legge brød- og matrester ut på fellesområder samt oppheng av ulike fuglematere i busker og trær. Brundalen Borettslag ønsker et rent og pent boområde.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager. Lås alltid dørene til luftebalkongene og kjellergangene. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

RØMNINGSVEIER OG FELLESAREALER

Det er totalforbud mot oppbevaring av barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. i trapperom, oppganger og tørkebalkongene dette pga. brannforskriftene. Egne boder skal benyttes til slik lagring. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesbodene. Utstyr som settes i fellesbodene skal merkes med navn, leilighetsnummer, samt dato det hensettes. Private eiendeler som lagres i fellesarealer som kjeller- og trappeganger, etc., vil bli kastet uten nærmere varsel.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabol- og andre antenner eller lignende, før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Det er ikke lov til å skru/feste noe i aluminiumskonstruksjonen på balkongen. På ytterdøren til leiligheten skal det ikke på noe måte skru/festes noe på. Benytt platen ved siden av døren til å feste navnskilt etc.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

TØRKEPLASSER

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toaletter/vasker. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren/beboeren får omkostninger med å stake opp (utbedre de skadene dette kan medfølge). Sluk og vannlåser må regelmessig kontrolleres og rengjøres.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Brundalen Borettslag

Sist endret av ordinær generalforsamling 05.05.2021

FORBUD MOT KATTEHOLD I BRUNDALEN BORETTSLAG

Det har dessverre skapt mye uklarhet omkring adgangen til å holde dyr i borettslag ved ikrafttredelse av ny lov om borettslag. Fra borettslaget presiseres det derfor: Brundalen Borettslag har et generelt forbud mot kattehold vedtatt på generalforsamlingen våren 1975. Det kan søkes om å holde hund i borettslaget. (se regler for hundehold i Brundalen Borettslag)

I 1993 kom høyesterett til at forbud mot dyrehold bare gjelder så langt dyreholdet er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dommen medførte at det da ble tillatt å holde "innekatt".

I den nye loven om borettslag er det innført nye bestemmelser om dyrehold som også regulerer forholdet i borettslag.

§ 5-11(4):

Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigdommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigdommen.

Lovendringen innebærer en vesentlig skjerpelse i forhold til den tidligere rettstilstand. Fra før ligger det utvilsomt et forbud mot dyrehold dersom dette er til ulempe for de øvrige beboere.

Nytt er at det i tillegg kreves gode grunner for å holde dyr. Den alminnelige motivasjon til å anskaffe husdyr så som nytte, hygge, turkamerater mv. vil fanges opp av de alminnelige grunner.

De gode grunner må således søkes i formål som går utenfor de alminnelige årsaker for å anskaffe eller holde husdyr. Det krever et mer ekstraordinært behov og dette må klart komme frem av søknaden. Gode grunner vil som etter tidligere lov være behov for førerhund, politihund i tjeneste mv. Nytt er at dyrehold også kan tillates dersom særlig psykososiale årsaker tilsier dette. Inn under dette vil det typisk kunne henføres hensyn til hjelpehund, rehabilitering eller selskap for særlig ensomme personer.

I slike tilfeller må dette begrunnes medisinsk, minimum fra andelseiers lege. Det er ikke tilstrekkelig at andelseier selv anfører medisinske behov uten å ha nærmere dokumentasjon for dette.

Tillatelse til dyrehold avgjøres på bakgrunn av søknader som kommer inn. Søknadsskjema fås hos borettslagets styre.

Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokken.

Det er ikke anledning til å anskaffe husdyr før andelseieren har innhentet skriftlig tillatelse etter søknad.

Dersom styret tillater dyrehold, vil det bli stilt vilkår for dyrehold i forhold til lufting, båndtvang mv. Dyreholdet må utøves på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Klager eller brudd på vilkårene kan føre til at tillatelse til dyreholdet trekkes tilbake.

Andelseiere som har gått til anskaffelse av husdyr uten tillatelse fra styret, pålegges å søke om dette innen 30 dager fra mottakelse av dette brev.

Dyrehold uten tillatelse fra styret vil normalt være mislighold av leiekontrakten som gir grunnlag for oppsigelse av leiekontrakten. Dyrehold i strid med lagets bestemmelser vil bli påtalt.

REGLER FOR HUNDEHOLD BRUNDALEN BORETTSLAG

1. Det skal skriftlig søkes borettslagets styre på eget skjema om tillatelse til å anskaffe eller flytte inn med hund.

Tillatelse gis kun for den hund det søkes om.
2. Det tillates kun en hund pr. leilighet.
3. Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokka, (underskrevet av en representant fra hver familie på eget skjema). I fall borettslaver eller dennes familie senere, ved legeerklæring, påberoper seg allergi p.g.a. hund i blokka, må styret trekke tillatelsen tilbake for vedkommende hund. Det samme gjelder gjentatte klager på hundens oppførsel, eller mangelfull oppfølging av vedtatte regelverk.
4. Hunden bør ikke etterlates alene i leiligheten, og må ikke oppholde seg alene på veranda.
5. Hunden skal alltid luftes i bånd (det vises også til kommunale vedtekter for båndtvang). Ekskrementer fjernes omgående på betryggende måte.
6. Skade som hunden forårsaker på annens eiendom eller person, skal erstattes omgående.
7. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn som ikke er fortrolig med dyrets gemytt, og som ikke er kjent med eierens plikter i punktene nevnt foran.
8. Opphør av hundehold meldes til borettslagets styre.

BRUNDALEN BORETTSLAG
STYRET

**SØKNAD OM HUNDEHOLD MED REGELVERK
FRA 08.04.1975 I BRUNDALEN BORETTSLAG**

SØKERENS NAVN: _____

SØKERENS ADRESSE: _____ ETG.: _____

SØKERENS TELEFONNR.: _____ LEILIGHETSNR.: _____

LEILIGHETENS EIER: _____

INNFLYTTINGSDATO: _____ ANTALL LEIL. I BLOKKA: _____

BLOKKONTAKT: _____

HUNDERASE: _____ ALDER: _____

HUNDENS NAVN: _____ REG. NR.: _____

ER DET EVT. HOLDT HUND TIDLIGERE I BOPERIODEN? _____

REGLEMENT FOR HUNDEHOLD MOTTATT OG LEST? _____

Opplysningene ovenfor skal utfylles før en representant fra hver av familiene i blokka godkjenner hundeholdet ved følgende underskrifter:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Trondheim, _____
Søker

Søknaden innvilget/avslått _____

Styrets leder

BRUNDALEN BORETTSLAG V/DRIFTSENTRALEN

Tlf.: 73916693

Skilt for postkasse og ringetablå

Fyll ut skjema og returner dette til vaktmester, Christian Blomsvei 5.

Grønn postkasse utenfor inngangsdør, eller per e-post:

Driftsentral: vaktm.brundalen@yahoo.no

Postkasseskilt:

Max 3 linjer, 20 tegn pr. linje

Ringetablåskilt:

Max 2 linjer

ADRESSE:

ANTALL ROM:

ETASJE:

DERES TLF NR:

Med vennlig hilsen

Vaktmester i brundalen b/l

Sist oppdatert 13.02.2015

SØKNAD PÅ GARASJE I BRUNDALEN BL

Søkerens navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____

Medl.nr. i TOBB: _____

Innflytterdato i BL: _____

Jeg søker på garasje ved (adresse og bygningsnr) _____

Ja Nei

Jeg har bil som er høyere enn 2,05 m, og må ha garasje med høy port ☐ ☐

Jeg har / har ikke garasje fra før. (stryk det som ikke passer).

Anmerkninger:

Trondheim, den _____

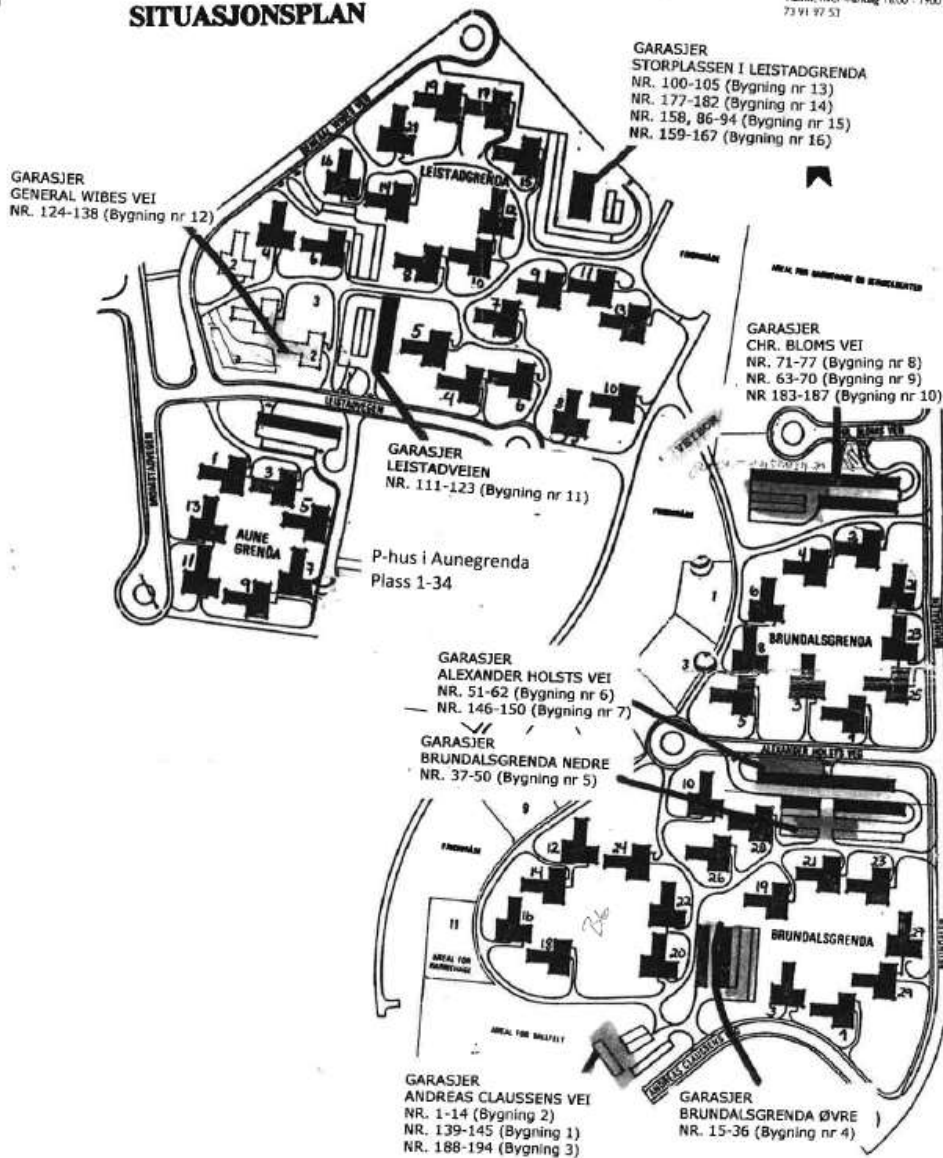
Andelseiers underskrift

GARASJEADRESSER TIL BRUK VED SØKNAD

GARASJE NR.	BYGN. NR	ADRESSE
139-145	1	Andreas Claussens veg
1-14	2	Andreas Claussens veg
188-194	3	Andreas Claussens veg
15-36	4	Brundalsgrenda Øvre
37-50	5	Brundalsgrenda Nedre
51-62	6	Alexander Holsts veg
146-150	7	Alexander Holsts veg
71-77	8	Chr. Bloms veg
63-70	9	Chr. Bloms veg
183-187	10	Chr. Bloms veg
111-123	11	Leistadvegen
124-138	12	General Wibes veg
100-105	13	Storplassen i Leistadgrenda
177-182	14	Storplassen i Leistadgrenda
158, 86-94	15	Storplassen i Leistadgrenda
159-167	16	Storplassen i Leistadgrenda
Parkeringshus (34 park.plasser)		Aunegrenda

SITUASJONSPLAN

TE. veileder: 73 91 66 93
Vaktst. hver mandag 18.00 - 19.00
73 91 97 51



352 leiligheter fordelt på 2, 3 og 4 roms. Rehabiliteret.
Nye beklanger, dører, vinduer. Ferdig 1998. Store fjærr.
Sammenheng. Nær Farnstadsmarka, Skolemarka i nærmiljøet.
Bredt servicenett i nærmiljøet.
Medlem av Boligmarkedets fond mot huslært.

Føringsplaner:

Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOB)
Krambo. 1. 7005 Trondheim
Tel. 73 50 16 50 • Fax 73 53 47 51

**TIL ANDELSEIERNE I
BRUNDALEN BORETTSLAG**

Deres ref

Vår ref

ambn/-B.35.4

Trondheim, 11.06.01

J.nr.: U200110331

Endret 26.02.2007

**GARASJER
INFORMASJON OM OPPSIGELSE OG NØKLER**

Skriftlig oppsigelse av garasje skal leveres vaktmester i borettslaget.
Garasjenøklerne leveres vaktmester som foretar en befaring av garasjen.

Garasjen skal ryddes før fraflytting. Eventuelle skader forårsaket av leietaker blir reparert av borettslaget for leiers regning. Kostnadene vil bli trukket fra oppgjøret.

Garasjer i Andreas Claussens vei med systemlås:
Dersom du skulle miste garasjenøklerne kan ny bestilles for leietakers regning

Øvrige garasjer:

For garasjer hvor det ikke er systemlås, finnes det ikke reservenøkler. Leietakerne anbefales selv å file opp en reservenøkkel.

BRUNDALEN BORETTSLAG
Styret

Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		14 718 576	34 851 408	14 718 225	17 028 986
Felleskostnader kapitaldel		25 222 512	0	25 224 000	24 710 000
Inntekter garasjer		636 766	474 726	593 988	841 200
Utleieinntekter		260 750	256 276	264 400	272 469
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 656 224	2 576 736	2 661 685	2 768 832
Andre tillegg	1	682 272	549 792	686 000	799 200
Andre driftsinntekter	2	235 021	68 194	36 570	37 300
Sum driftsinntekter		44 412 121	38 777 132	44 184 868	46 457 987
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 925 151	-1 185 659	-2 542 271	-2 965 168
Styrehonorar		-373 000	-373 000	-373 000	-373 000
Avskrivninger		-102 990	-66 255	-564 750	-80 286
Forretningsfjrrerhonorar		-517 700	-507 054	-517 700	-534 800
Honorar administrative tjenester		-249 972	-224 098	-226 490	-247 600
Eksterne honorar	4	-187 507	-69 163	-87 000	-58 000
Kontingent boligbyggelag		-221 975	-204 600	-221 650	-239 050
Drifts- og serviceavtaler	5	-401 793	-299 397	-323 600	-429 400
Vaktmestertjenester		0	-1 045 859	-400 000	0
Renholdstjenester		-761 210	-731 828	-686 000	-794 000
Ljpende vedlikehold	6	-1 656 689	-1 471 478	-1 002 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	7	-645 256	-10 630 130	-2 804 400	-3 500 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 637 611	-2 519 825	-2 661 685	-2 768 832
Forsikring		-1 534 137	-1 287 841	-1 416 550	-1 906 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 556 169	-3 512 426	-3 603 000	-4 690 000
Eiendomsavgifter		-2 574 279	-2 525 708	-2 652 000	-2 703 000
Festeavgift	8	-857	-857	-1 000	-1 000
Energi, felles		-464 753	-504 033	-580 000	-480 000
Andre driftsutgifter	9	-1 258 110	-1 095 604	-806 000	-912 200
Sum driftskostnader		-20 069 159	-28 254 816	-21 469 097	-23 683 236
DRIFTSRESULTAT		24 342 962	10 522 316	22 715 771	22 774 751
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		772 912	721 964	240 000	718 000
Finanskostnader		-14 949 957	-10 794 373	-15 099 928	-14 764 168
Netto finansposter		-14 177 045	-10 072 409	-14 859 928	-14 046 168
Resultat frjr skattekostnad		10 165 917	449 908	7 855 844	8 728 583
OrdinN rt resultat etter skatt		10 165 917	449 908	7 855 844	8 728 583
i RSRESULTAT	10, 15	10 165 917	449 908	7 855 844	8 728 583
Disponering av totalresultat:		10 165 917	449 908	7 855 844	8 728 583
Reduksjon av udekket tap		10 165 917	449 908	0	0

Brundalen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	221 733 027	221 733 027
Maskiner	11	616 954	264 976
Andre anleggsmidler	11	148 187	0
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 14	1 345 583	1 523 101
Langsiktige fordringer	12	114 286	171 429
Sum anleggsmidler		223 958 037	223 692 533
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	404 043	250 505
Periodiserte kostnader	13	2 284 338	1 949 059
Andre fordringer	13	2 057	6 388
Mellomregning Klare Finans	13	326 005	290 958
Opptjente renter	13	627 134	599 327
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	13 468 590	9 272 094
Innestående på lønnskontoer		489	489
Sum omløpsmidler		17 112 656	12 368 819
SUM EIENDELER		241 070 693	236 061 352

Brundalen Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	55 200	55 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-80 764 159	-90 930 075
Sum egenkapital		-80 708 959	-90 874 875
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	16, 17	306 500 606	311 350 014
Borettsinnskudd	16, 18	8 224 800	8 224 800
Andre innskudd	16, 18	779 500	797 500
Sum langsiktig gjeld		315 504 906	320 372 314
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 988 701	3 805 630
Skyldig off. myndigheter		139 894	125 119
Forskudd kunder		546 533	498 121
P ³ l ³ pt l ³ ynn, honorarer og feriepenger		174 009	121 882
P ³ l ³ pte renter		2 378 230	1 904 934
P ³ l ³ pte kostnader		47 378	106 727
Annen kortsiktig gjeld		0	1 500
Sum kortsiktig gjeld		6 274 745	6 563 914
Sum gjeld		321 779 651	326 936 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		241 070 693	236 061 352
Pantstillelser	16	314 725 406	319 574 814

Sted: _____, dato: _____

Kirsten Merete Stordal
Leder

Per Ove Holum
Styremedlem

Merete Schjetne
Styremedlem

Svein Arne Pedersen
Styremedlem

Stig Karlsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	682 272	549 792
Sum andre tillegg	682 272	549 792

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	1 474	0
Strømavgift eluttak	7 090	6 874
Salg anleggsmidler	25 000	0
Tilskudd	55 000	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	28 493	32 914
Kompensasjon/erstatning	0	2 959
Ekstrainnbetaling	44 000	0
Inntekt brøyting/strøying	0	22 500
Viderefakturering	30 000	0
Salg fra Vippsløsning	43 964	2 948
Sum andre inntekter	235 021	68 194

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 593 536	1 203 137
Refusjoner	-277 049	-445 748
Arbeidsgiveravgift	277 623	192 359
Feriepenger	192 656	105 781
Pensjonskostnader	96 594	88 727
AFP-premie	10 491	27 015
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	5 849	0
Reisekostnader	4 557	487
Andre lønnskostnader	20 894	13 901
Sum personalkostnader	1 925 151	1 185 659

Samlet antall ³ rsverk: 2,92

Skattetrekk og arbeidsgiveravgift

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 939	26 914
Fakturerte tjenester	7 873	14 955
Juridisk rådgivning	3 750	18 369
Teknisk rådgivning	0	8 925
Andre konsulenttjenester	147 946	0
Sum eksterne honorarer	187 507	69 163

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Andre konsulenttjenester gjelder vikartjenester.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	30 712	19 680
Avtale om drift og kontroll port/garasje	7 921	15 819
Avtale om skadedyrbekjempelse	17 831	19 979
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	18 695	0
Avtale om parkeringskontroll	137 070	131 200
Avtale om kontroll av el-anlegg	189 565	112 720
Sum drifts- og serviceavtaler	401 793	299 397

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 012 052	877 752
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	1 190
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	362 461	136 905
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	34 170	231 307
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	14 875
Reparasjon og vedlikehold uteområde	209 095	180 969
Reparasjon og vedlikehold annet	38 910	28 480
Sum vedlikehold	1 656 689	1 471 478

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	769 242	10 555 755
Prosjektvedlikehold	32 000	74 375
Sum periodisk vedlikehold	645 256	10 630 130

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslaget eier tomten selv, men for barnehagetomten betales det kr 857,- pr ³ r i tomteleie til Trondheim kommune.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	355 078	349 056
Verktøy, driftsmateriell, inventar	145 060	56 869
Kontorrekvisita, trykksaker	45 375	41 742
Drift maskiner	550 971	467 629
Gaver	7 015	9 195
Kostnader vedr. styrearbeid	0	-5 462
Generalforsamling ^β rsmøte	34 355	49 443
Kurskostnader	4 500	54 000
Bankgebyrer	1 284	1 345
Andre gebyrer	28 907	32 346
Tilskudd bomiljø	16 244	14 705
Hjemmeside/internett/TV-abo	16 292	8 834
Dagligvarer	25 128	8 599
Julebord/styresamling	3 900	2 008
Andre kostnader	23 768	5 296
Sum andre driftsutgifter	1 258 110	1 095 604

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	5 804 906	11 167 383
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	10 165 917	449 908
Tilbakeført avskrivning	102 990	66 255
Tilgang av anleggsmidler	-447 169	-77 679
Opptak låne	61 171 101	5 000 000
Avdrag låne	-66 020 509	-11 041 905
Innbetalt innskudd	6 000	54 000
Utbetalt innskudd	-24 000	-18 000
Overført nremerkede midler	0	-21 703
Uttak nremerkede midler	177 518	169 504
Reduksjon langsiktig fordring	57 143	57 143
i rets endring i disponible midler	5 188 991	-5 362 478
Disponible midler i periodens slutt	10 837 911	5 804 906
nremerkede midler garasjer 01.01.	1 523 101	1 670 902
Endring nremerkede midler:		
i rets overføring til garasjer	0	21 703
i rets uttak fra garasjer	-177 518	-169 504
Totale nremerkede midler i periodens slutt	1 345 583	1 523 101
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	12 183 494	7 328 007

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	2 097 995	23 685	114 191	53 148	871 047
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	447 169
i rets avgang :	0	0	0	0	0	206 250
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	2 097 995	23 685	114 191	53 148	1 111 966
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	2 097 995	23 685	114 191	53 148	701 211
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	617 005
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	0	95 191
Antatt levetid i ³ r :		20	5	5	3	5

	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 334	1 468 507	49 322 174	0	1 845 781	69 375
i rets tilgang :	0	0	0	155 986	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 334	1 468 507	49 322 174	155 986	1 845 781	69 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 334	0	0	7 799	1 845 781	69 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 468 507	49 322 174	148 187	0	0
i rets avskrivninger :	0	0	0	7 799	0	0
Antatt levetid i ³ r :	3			10	5	7

	Daghjem	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 193 179	0	170 942 346	1 719 017
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 193 179	0	170 942 346	1 719 017
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 193 179	0	0	1 719 017
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	170 942 346	0
Antatt levetid i ³ r :	5			5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lypende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i ³ r 1968.

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Langsiktige fordringer	114 286	171 429
Sum langsiktige fordringer	114 286	171 429

Langsiktige fordringer gjelder nedskrivning av traktor over 7 ³ r

Note 13 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
ð remerkede bankinnskudd		
ð remerkede bankinnsk. garasjer	1 345 583	1 523 101
Sum ð remerkede bankinnskudd	1 345 583	1 523 101
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	85 449	59 573
Bankinnskudd	13 383 630	9 213 010
Sum bankinnskudd	13 469 079	9 272 583

Note 15 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-90 874 875	-91 324 783
Andelskapital 01.01	55 200	55 200
Andelskapital 31.12	55 200	55 200
Annen egenkapital 01.01	-90 930 075	-91 379 983
; rets resultat	10 165 917	449 908
Annen egenkapital 31.12	-80 764 159	-90 930 075
SUM EGENKAPITAL 31.12	-80 708 959	-90 874 875

Andelskapitalen er kr 55 200,- fordelt p³ 552 andeler ˆ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i ³ rene fremover, og sammen med nedbetaling av p³ n vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	221 733 027
Restgjeld 31.12	314 725 406

P³ lydende pantstillelser var 588 803 400,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	Rehabilitering fasader	Rehabilitering av fasader	Rehabilitering. Refinansiering av to tidligere lånen	Rehabilitering av fasader	Rehabilitering av fasader	Rehabilitering av storplassen
Lånenummer:	14638589	146375258	90517315590	14638915	146391388	90517335370
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2018	2021	2022	2023
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	5.62 %	4.705 %	4.705 %	5.95 %
Betingelser:			3 mnd NIBOR + 0,90 %			Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.04.2049	20.04.2049	30.06.2024	30.06.2051	20.02.2052	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	78 556 000	46 333 000	77 362 818	78 556 000	77 134 000	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	69 014 884	40 705 568	48 803 200	73 651 020	74 359 547	4 815 795
Avdrag i perioden:	1 463 355	863 099	48 803 200	1 362 900	1 332 160	9 815 795
Opptak i perioden:	0	0	0	0	0	5 000 000
Lånesaldo 31.12:	67 551 529	39 842 469	0	72 288 120	73 027 387	0
Saldo 5 år frem i tid:	59 209 589	34 922 321	0	64 478 358	65 642 630	0

Kreditor:	Svenska Handelsbanker AB NUF
Formål:	Sammenslåing av 2 lånen
Lånenummer:	90517376514
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	3 MND Nibor + Margin 0,9%
Beregnet innfridd:	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	56 171 101
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	2 380 000
Opptak i perioden:	56 171 101
Lånesaldo 31.12:	53 791 101
Saldo 5 år frem i tid:	29 883 945

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånen 146375258	130	88 435	11 496 550
	54	86 037	4 645 998
	130	77 233	10 040 290
	54	74 954	4 047 516
	130	52 943	6 882 590
	54	50 546	2 729 484
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lånen 14638589	130	149 939	19 492 070
	54	145 874	7 877 196

PANTE- OG GJELDSBREVSL; N

	130	130 946	17 022 980
	54	127 081	6 862 374
	130	89 763	11 669 190
	54	85 698	4 627 692
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 14638915	130	160 452	20 858 760
	54	156 102	8 429 508
	130	140 128	18 216 640
	54	135 992	7 343 568
	130	96 057	12 487 410
	54	91 707	4 952 178
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 146391388	130	162 093	21 072 090
	54	157 698	8 515 692
	130	141 561	18 402 930
	54	137 383	7 418 682
	130	97 040	12 615 200
	54	92 645	5 002 830
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 90517376514	130	119 396	15 521 480
	54	116 159	6 272 586
	130	104 272	13 555 360
	54	101 194	5 464 476
	130	71 478	9 292 140
	54	68 241	3 685 014

Note 18 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	8 224 800	8 224 800
Andre innskudd	779 500	797 500
Sum innskudd	9 004 300	9 022 300

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

TOBB,
Ths. Angells gt. 12 A-
7000, T.heim

BLOKKBEBYGGELSE BRUNDALEN

Brundalen	27,	blokk	4	D
Brundalen	29,	blokk	3	A
Brundalsgrenda	12	"	4	D
"	14	"	3	A
"	19	"	4	B
"	21	"	4	B
"	22	"	4	D
"	23	"	4	D
"	24	"	4	B

Disse bygg er oppført i samsvar med de tegninger stemplet
behandlet 22.5.68 og godkjent med disse mangler:

Montering av jernstøpe under nødutganger fra elle tilfluktsrom.
Leilighetene er tillatt tatt i bruk.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 15.12.70

B. Forsner







R 1108j

Arkivsak:05/39514

BRUNDALSGRENDA 7, 16/65 OG 9, 16/66 MED TILLIGGENDE OMRÅDER, 16/70 REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 23.10.2006
Dato for siste revisjon av planen	: 20.08.2007
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 20.11.2007
Dato for bystyrets vedtak	: 13.12.2007
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 13.12.2007

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO arkitekter AS og datert 23.10.2006, sist endret 20.08.2007.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. Bygeområder | ▪ boliger |
| 2. Offentlige trafikkområder | ▪ gang- og sykkelveg |
| 3. Offentlige områder | ▪ friområder |
| 4. Spesialområder | ▪ frisiktsone ved veg |
| 5. Fellesområder | ▪ felles avkjørsel |

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:250. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer mellom bygningsvolumene og adkomster skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse gis.

§ 3.2 Utomhusplanen skal i hovedsak utformes i henhold til vedlagt illustrasjonsplan. Lekearealet mellom boligkroppene skal være på minimum 100 m².

- § 3.3 Uterommene over parkeringskjelleren skal opparbeides på en estetisk god måte med beplantning og møblering.
- § 3.4 Før igangsetting av byggetiltak skal det være utført en grunnundersøkelse og en geoteknisk prosjektering.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

- § 4.1 På området kan det maksimalt oppføres boliger på inntil 2 etasjer med tilhørende parkeringskjeller. Bygningene plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates innenfor byggegrensene. Adkomst til den enkelte bolig skal skje via felles trapp, heis og svalganger. Underordnede volum som balkonger og svalganger skal etableres innenfor byggegrensene.
- § 4.2 Bebyggelsen skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er vist på plankartet. Bebyggelsen skal utformes med samme takløsning og med en volumforskyvning og avtrapping som vist på vedlagte illustrasjoner. Balkonger og svalganger skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene. Boligene skal være gjennomgående.
- § 4.3 Tomteutnyttelse innenfor området skal ikke overstige BYA- 40 % av netto tomt. Garasjeanlegg under terreng skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget. 5 parkeringsplasser på bakkenivå medtas i beregningsgrunnlaget. Dette utgjør 90 m².
- § 4.4 Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett framstår med et godt og helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni.
- § 4.5 Minimum 65 % av boligene skal oppføres iht. prinsippene for universell utforming i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens private utearealer.
- § 4.6 Max. antall boliger for feltet er 18. Maksimum 30 % av leilighetene kan ha bruksareal mindre enn 50 m² og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal større enn 75 m². Boligene skal ikke være ensidig orientert mot nord.
- § 4.7 Maksimalt 6 parkeringsplasser tillates anlagt på terreng.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- § 5.1 Gang og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankart i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.
- § 5.2 Terrenginngrep for veger skal gjøres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

§ 6 FRIOMRÅDER

- § 6.1 Friområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon.

- § 6.2 Eksisterende vegetasjon som på plankartet er vist som offentlig friområder skal opprettholdes og gis nødvendig beskyttelse i anleggsperioden. Alt terrengarbeid inklusive anleggsarbeid, parkering og lager skal skje innenfor byggeområdet.

§ 7 FELLESOMRÅDER

- § 7.1. Felles avkjørsel 1 (FA 1) fra snuplass i Brundalsgrenda skal være felles for gnr./bnr. 16/65, 16/66, 16/61 og 16/77.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- § 8.1 Før brukstillatelse for boligene gis skal offentlig gang- og sykkelveg opparbeides som vist på plankart.
- § 8.2 Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.
- § 8.3 Plan for beskyttelse av naboombivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal også inneholde et avsnitt om trafikkavvikling. Det skal tas spesielle hensyn i tida mellom 0800- 0900 og 1330-1630 på hverdager pga skolebarns ferdsel til og fra skolen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser for bygge- og anleggstøy og for avfallshåndtering på byggeplass overholdes. Planen skal godkjennes av kommunen.

Nye rekkefølgebestemmelser som gjelder for lekeareal i tilknytning til skolen:

- § 8.4 Innenfor areal A merket med rød avgrensning på saksvedlegg 4 skal det opparbeides en klatreløype. Klatreløypen skal utformes i tre/ naturmaterialer. Eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer innenfor området skal bevares. Opparbeidelsen av området skal utføres etter plan godkjent av kommunen og være etablert før tillatelse til byggetiltak gis.
- § 8.5 Innenfor areal B merket med blå avgrensning på saksvedlegg 4 skal det opparbeides et amfi med en bålplass. Amfiet skal dimensjoneres til 30 personer og opparbeidelsen av området skal utføres etter plan godkjent av kommunen og være etablert før ferdigattest for boligene gis.
- § 8.6 Innenfor areal C merket med grønn avgrensning på saksvedlegg 4 skal eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer bevares og tynnes/ skjøttes. Det skal plantes nye trær slik at område på sikt kan brukes til natur/ klatrelek. Opparbeidelsen av området skal utføres etter plan godkjent av kommunen og være etablert før ferdigattest for boligene gis.

Bystyrets vedtak av 13.12.07 er som følger:

VEDTAK:

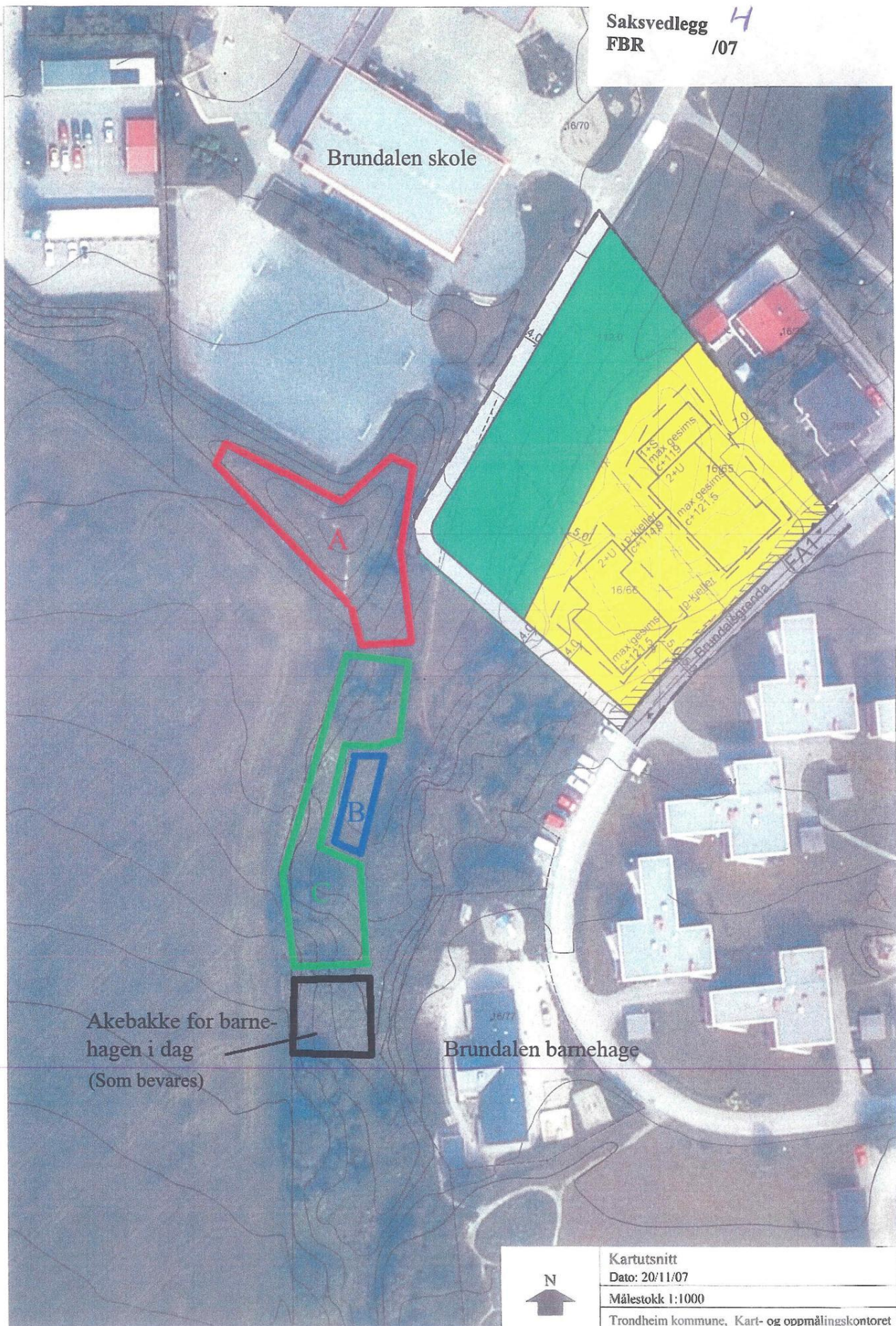
Bystyret vedtar reguleringsplan for Brundalsgrenda 7-9 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rojo arkitekter, senest datert 20.08.2007 med bestemmelser senest datert 02.10.2007 og med de endringer i bestemmelser som framgår av rådmannens notat 20.11.07.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Bestemmelsene er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Rita Ottervik

Kan Aarnes





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130067

Arkivsak:13/30282

Granåsen Gård, østre del, gnr/bnr 49/1, 16/61 m.fl., detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.6.2017

Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 5.7.2015, sist endret 27.3.2017

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1 – BB5
- boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1 og BK2
- barnehage, o_Barnehage
- undervisning, o_Undervisning
- idrettsanlegg, o_Idrettsanlegg
- renovasjonsanlegg, o_REN
- lekeplass, f_Lek

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, f_V1 - f_V7, o_V1 - o_V7
- fortau, f_FT1, o_FT1 - o_FT8
- gang-/sykkelveg, o_GS1 – o_GS8
- sykkelveg, o_SV1 - o_SV3
- annen veggrunn – tekniske anlegg
- annen veggrunn – grøntareal
- kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2
- kollektivholdeplass, o_H1 og o_H2

Grønnstruktur

- grønnstruktur, f_GR1 - f_GR4, o_GR1 - o_GR3
- turveg, o_Tv1 - o_Tv4
- friområde, o_FRI

Landbruks-, natur- og friluftsmål

- Landbruks-, natur- og friluftsmål

Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder

- bestemmelsesområde, bakkeparkering #1 - #4
- bestemmelsesområde, trappeanlegg #5
- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig under terreng #6 - #12
- bestemmelsesområde, støyskjerming #13
- bestemmelsesområde, midlertidig anlegg- og riggområder #14 - 17

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg og avfallshåndtering skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal plangodkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

Avkjørsler fra offentlige veger skal være teknisk godkjent før det gis igangsettingstillatelse for tiliggende kjellerplan.

3.3 Utomhusplan

For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger innen delområdet igangsettes. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangforbindelser i og gjennom tunene, lekearealer, støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Plan for offentlig grønnstruktur og friområde

Plan for offentlig grønnstruktur og friområde skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

3.5 Fjernvarme

Det tillates etablert fjernvarme undersentral innenfor planområdet. Plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

3.6 Matjord

Overskytende matjord skal brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som forflyttes åpent, eller som skal brukes på nytt, utenfor planområdet, skal være fri for floghavre.

3.7 Midlertidig adkomst

Boligområdene skal ha fremtidig kjøreadkomst via planlagt Brundalsforbindelsen. Innenfor planområdet tillates gitt igangsettingstillatelse for inntil 270 boenheter med midlertidig kjøreadkomst via Nermarka.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Parkeringsanlegg, tekniske rom, sykkelparkering og boder o.l helt eller delvis under nytt terreng skal plasseres innenfor bestemmelsesområdene for areal under terreng. Dekket skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks BRA for de enkelte felt er påført plankartet.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i tillatt bruksareal.

Det skal etableres minimum 680 boenheter innenfor planområdet.

Parkeringsplasser for motorkjøretøy på terreng som angitt innenfor bestemmelsesområde parkering, skal ikke medregnes i BRA.

4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatt høyde, som er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og areal på maks 10% av takflaten.

Trapp og heismaskinrom tillates etablert mot yttervegg med en høydebegrensing på 1 meter over maks gesims.

Det tillates takterrasser med transparent kantsikring med høyde inntil 1,4 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig.

4.1.4 Boligtyper

Minimum 10% og maksimum 30% av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10% av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Et regnskap som viser antall leiligheter med parkeringsplasser som dekker kravet i kommuneplanens arealdel skal følge med hver enkelt byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering

Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Det tillates etablert nedkast for søppelsuganlegg innenfor hvert byggeområde.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av

utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.6 Parkering og atkomst

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres minst 1,2 p-plass pr 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Det kan etableres maksimum 40 p-plasser innenfor formålsgrensen for «undervisning».

Det skal etableres minimum 200 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «undervisning», beregnet som 1/3 av elevtallet.

Det skal etableres minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor formålsgrensen for «idrettsanlegg».

For barnehagen skal det etableres sykkelparkeringsplasser i henhold til følgende beregningsgrunnlag:

- Minimum 0,15 sykkelparkeringsplasser per barnehageplass
- Minimum 0,4 sykkelparkeringsplasser per ansatt, hvorav minimum halvparten skal være overdekket.
- Minimum 0,05 sykkelvognplasser per barn

Bilatomst til de ulike feltene skal plasseres som vist med atkomstpiler på plankartet. Avkjørselpiler til delområder kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves noe såfremt trafiksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at tilfredsstillende siktforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrekanter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Ved avkjørsler (og kryss) skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

4.1.7 Felles lekeareal

Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor hvert boligfelt. Småbarnslekeplasser skal lokaliseres slik at det er maksimalt 50 m fra bolig til lekeplass. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under 6 år og skal ha gode solforhold. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Det skal være dimensjonert for minimum 50 cm jorddekke over kjellere der grønne utearealer legges på tak. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

4.1.8 Utforming av uteareal

Det skal være minimum 50 m² uterom per bolig hvorav 25 m² som er felles. Det tillates oppført lette konstruksjoner til lek og opphold i felles uterom.

4.1.9 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til boligformål.

Det tillates oppført sykkelkur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 200 m² innenfor hvert bebyggelsesområde. Dette skal ikke medregnes i BRA.

4.2 Boligbebyggelse BB1

4.2.1 Formål

Område BB1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #8. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1.

Innenfor BB1 tillates det ikke bakkeparkering med unntak av i bestemmelsesområde #1 der det tillates anlagt til sammen maksimalt 6 p-plasser på terreng.

4.2.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.2.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #1.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.3 Boligbebyggelse BB2

4.3.1 Formål

Område BB2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #6.

4.3.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei og o_KT1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot Granåsvegen/Gl.Jonsvannsvei. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.3.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor felt BB2.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.4 Boligbebyggelse BB3

4.4.1 Formål

Område BB3 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB3 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #7. Det tillates ikke eksponerte p-kjellere mot o_GR1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates anlagt til sammen maksimalt 10 p-plasser på terreng.

4.4.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V1 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

4.5 Boligbebyggelse BB4

4.5.1 Formål

Område BB4 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.5.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB4 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #11. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 8 p-plasser på terreng.

4.5.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V1 og o_V3 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 2 meter mot o_FT3. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra tilliggende fortau for å sikre areal for snøopplag.

4.5.4 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #4.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.6 Boligbebyggelse BB5

4.6.1 Formål

Område BB5 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.6.2 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BB5 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #12. Det tillates etablert inntil 8 p-plasser på terreng innenfor felt BB5.

4.6.3 Støyskjerming

Balkonger ut mot o_V2 og o_KT2 skal ha tette dekker og tett rekkverk.

Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT1. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT1 for å sikre areal for snøopplag.

4.7 Boligbebyggelse BK1

4.7.1 Formål

Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.7.2

Felt BK1 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.7.3 Parkering

Parkering for boliger innenfor felt BK1 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #9.

4.8 Boligbebyggelse BK2

4.8.1 Formål

Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.8.2

Felt BK2 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

4.8.3 Parkering og adkomst

Parkering for boliger innenfor felt BK2 skal i hovedsak etableres i kjeller innenfor bestemmelsesområde #10.

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det etableres felles atkomst for boliger på felt BK1 og BK2. Det tillates etablert inntil 15 p-plasser på terreng innenfor #3.

4.8.4 Støyskjerming

Det skal etableres støyskjerm på 1,5 meter mot o_FT7. Støyskjerm skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_FT7 for å sikre areal for snøopplag.

4.8.5 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #3.

Nettstasjonen skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune og TrønderEnergi.

4.9 Offentlig tjenesteyting – barnehage

4.9.1 Formål

Arealet reguleres til offentlig barnehage. Det tillates etablert funksjoner og aktiviteter i sokkelen som er tilknyttet idrettsanlegget.

4.9.2 Gjerde

Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal.

4.9.3 Avfallshåndtering

Barnehagen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

Det skal etableres en nedgravd container for papp innenfor arealer avsatt til barnehage.

4.10 Undervisning – skole

4.10.1 Formål og utnyttelse

Område o_Undervisning skal benyttes til skole. Arealer under bakken skal ikke inngå i BRA.

4.10.2 Avfallshåndtering

Skolen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

4.10.3 Nettstasjon

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor formålsgrensen for «undervisning».

4.10.4 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til "undervisning".

4.10.5 Utforming

Innenfor formålsgrensen for «undervisning» skal det etableres utearealer egnet for ballspill. Det skal etableres skjermende vegetasjon langs o_GS2.

4.11 Idrettsanlegg

4.11.1 Formål

Område o_Idrettsanlegg skal benyttes til ballbane.

4.11.2 Utforming

Det skal opparbeides en ballbane med sikringssoner, slik at samlet størrelse er 90 x 58 meter. Ballbanen skal opparbeides med kunstgress.

Det kan opparbeides klatrevegger og andre oppholdselementer rundt ballbanen. Før slike elementer etableres, må steinbruddets vegger og stabiliteten undersøkes nærmere.

Det skal etableres sikringsgjerder innenfor o_Idrettsanlegg. Endelig plassering og utforming skal avklares i detaljplanleggingen av idrettsanlegget og godkjennes av Trondheim kommune.

Innenfor området tillates etablert støttemur der hvor terrenget krever det for å få opparbeidet området i tråd med plan.

4.11.3 Overvannshåndtering

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig idrettsanlegg.

4.11.4 Trappeforbindelse

Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres en åpen trappeforbindelse fra o_GS2 opp til idrettsanlegget.

4.12 Lekeplass

f_Lek skal opparbeides som felles kvartalslekeplass på minimum 800 m². Kvartalslekeplassen skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

Kvartalslekeplassen skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. f_Lek skal utformes i samråd med barn og unge.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Veg, f_V1

Veg f_V1 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB1, BB2 og BB3.

Det tillates etablert inntil 10 p-plasser på terreng innenfor f_V1.

5.1.2 Veg, f_V2

Veg f_V2 skal være felles atkomstveg for boliger på felt BB4 og BB5.

5.1.3 Veg, f_V6

Veg f_V6 kan benyttes til varelevering, avfallshåndtering, drift og vedlikehold for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V6 skal være felles for o_Barnehage og o_Idrettsanlegg.

5.1.4 Veg, o_V1

Veg o_V1 skal benyttes til offentlig veg. Det skal etableres gangfelt over o_V1 som kobler sammen o_GS4 og o_Tv3 og o_FT3 og o_SV2.

5.1.5 Veg, o_V2

Veg o_V2 skal benyttes til offentlig veg.

5.1.6 Veg, o_V3 og o_V4

Veg o_V3 og o_V4 skal benyttes til offentlig veg.

Det skal etableres gangfelt over o_V3 som kobler sammen o_GS8 og o_FT3 og o_GS8 og o_FT4.

5.1.7 Veg, o_V5

Veg o_V5 skal benyttes til offentlig veg. Det tillates etablert inntil 12 hente-/bringeplasser innenfor o_V5.

Det skal anlegges kantstein langs o_V5 innenfor areal avsatt til "annen veggrunn – grøntareal".

5.1.8 Veg, o_V6

Veg o_V6 skal benyttes til offentlig veg.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1 - o_FT8

Fortau o_FT1 - o_FT8 skal benyttes til offentlig fortau..

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1-o_GS8

Gang-/sykkelveg o_GS1-o_GS8 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

Eksisterende gang- og sykkelveg vest i området, o_GS2, skal opprettholdes.

o_GS7 kan benyttes til nyttetransport frem til f_GR4.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV1 - o_SV3

Sykkelveg o_SV1 - o_SV3 skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Innenfor areal avsatt til annen veggrunn – teknisk anlegg o_AVT1 kan det etableres to hente-/bringe plasser.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

5.8.1 Annen veggrunn – grøntareal

Det skal etableres støyskjermer på inntil 2 meter innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal mellom o_GS8 og eiendom 16/413 og 16/134 tilnærmet som vist på plankartet. Støyskjem skal plasseres minimum 1,5 meter fra o_GS8 for å sikre areal for snøopplag.

5.7 Kollektivtransport

5.5.1 Kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2

Traseer for kollektivtransport, o_KT1 og o_KT2 skal benyttes til busstrasé, og skal ikke være gjennomkjørbar for personbiltrafikk.

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

Innenfor o_KT2 kan det etableres midlertidig kjøreveg for de 270 første boligene på planområdet.

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

5.8 Kollektivholdeplass

o_H1 og o_H2 skal benyttes til Kollektivholdeplass med kantsteinstopp. Det tillates oppført ventebod, sykkelparkering og annet møblement i arealet.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Offentlig grønnstruktur

Offentlig grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

6.1.2 Felles grønnstruktur

Felles grønnstruktur skal opparbeides etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise gangforbindelser og ny vegetasjon.

Innenfor f_GR2 og f_GR4 skal det opparbeides felles kvartalslekeplasser hver på minimum 800 m². Felles kvartalslekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan som skal følge søknad om tiltak for nye boliger.

Kvartalslekeplassene skal være felles for alle boligene innenfor planområdet. Kvartalslekeplassene skal utformes i samråd med barn og unge.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til felles grønnstruktur.

6.1.4 Støyvoll

Det skal etableres en støyvoll på 1 meter innenfor #13 i o_GR2.

6.2 Turveg

6.2.1 Formål

o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

Turvegene skal tilpasses naturlig terreng. For å få en best mulig trasé tillates justering av traseen ved detaljplanlegging.

6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage

Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

6.3.2 Lek og rekreasjon

Det skal opparbeides enkle anlegg for lek og rekreasjon innenfor formålsgrensen for o_FRI.

§7 HENSYNSSONER

7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal opprettholdes som historisk gårdsanlegg. Ved restaurering og/eller reparasjon av eksisterende bygninger og anlegg innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

For områder avmerket på plankartet som hensynssone antikvarisk bygningsmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 utføres etter samråd med antikvarisk sakkyndige.

7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

§8 BESTEMMELSER OM MILJØ

8.1 Plan for anleggsperioden

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 skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boliggate blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boliggate på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

Veg for anleggstrafikk for utbyggingen innenfor Granåsen Gård Øst skal ikke anlegges innenfor offentlig grønnstruktur, O_GR2.

8.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt og endelig plassering og utforming av støyskjermingstiltak.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett soverom med fasade med støynivå under grenseverdien på $L_{den} = 55$ dB. For å tilfredsstille kravet kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker.

8.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting for tiltak som berører grunnen.

8.4 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB1, BB2 og BB3.

Kvartalslekeplass innenfor f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 40 på felt BK1 og BK2.

f_Lek skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 80 på felt BB4 og BB5.

9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkel felt

Midlertidig kjøreveg frem til bebyggelsen med kjørebanebredde 5 meter og gang- og sykkel felt med bredde 2,5 meter skal være etablert før det gis brukstillatelse for den første boligen på planområdet.

9.3 Kjøreveg

Offentlig kjøreveg med tilliggende fortau og sykkelveg frem til det enkelte utbyggingsområde skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest til første bolig eller til skole.

Dersom utbygging av offentlig kjøreveg skjer før stamrute øst er fastlagt, tillates etablert midlertidig kjøreveg med bredde 5 meter i stedet for o_KT1, o_KT2, o_V1 og o_V2. Fortau o_FT1,

o_FT2 og o_FT3 opparbeides samtidig med kjørevege. o_SV1- o_SV3 og o_FT6-o_FT8 skal også opparbeides med kjørevege.

o_V3 med tilliggende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet og tilkoblet Brundalsforbindelsen før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_V5 og f_V6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for barnehagen og idrettsanlegget.

f_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.4 Fortau

f_FT1, o_FT4, o_FT5 og o_FT7 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

o_FT1 og o_FT2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB5.

o_FT3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BB4.

o_FT6 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_FT8 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.5 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg inn til idrettsanlegget, o_GS3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for idrettsanlegg og barnehage.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i øst-vestlig retning, o_GS4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr 81, barnehage og idrettsanlegg.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS5 og o_GS6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger nr. 81 og skole.

Gang- og sykkelveg gjennom grøntdraget i nord-sørlig retning, o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger på felt BK1, BK2 og skole.

o_GS8 skal være ferdig opparbeidet, med kobling til fortau langs Stokkbekken, før det gis ferdigattest for bolig nr. 271 innenfor planområdet.

9.6 Sykkelveg

o_SV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB2.

o_SV2 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt BB3.

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

o_GR1 vest for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BK1 og BB1.

o_GR1 øst for o_GS6 og o_GS7 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt BB3 og BK2.

f_GR1 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB2.

f_GR2 og f_GR3 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for bolig nr. 30 samlet på felt BB1 og BB3.

Det skal opparbeides åpen overvannshåndtering gjennom f_GR1, f_GR2 og f_GR3, samtidig med ferdigstilling av grøntdraget.

Støyvoll på 1 meter skal etableres innenfor #13 i o_GR2 samtidig med opparbeidelse av tilliggende offentlig veg.

9.8 Friområde

Granåskollen, o_FRI skal tilrettelegges med stier, møte- og lekeplasser og utsiktspunkt før det gis brukstillatelse for bolig nr. 271 innenfor planområdet, skole eller barnehage.

9.9 Turveg

Turveg o_Tv1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig nr. 150 eller barnehage.

Turveg o_Tv2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ungdomsskolen.

9.10 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

9.11 Sikringsgjerde og idrettsanlegg

Nytt sikringsgjerde rundt steinbruddet skal være ferdig etablert i henhold til godkjent plan før det gis brukstillatelse til bolig nr. 531 innen planområdet, idrettsanlegg, skole eller barnehage.

Idrettsanlegget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til skole, barnehage og bolig nummer 271.

9.12 Vann og avløp, renovasjon

Det skal utarbeides et forprosjekt og en overordnet plan for vann, avløp og renovasjon med forslag til framdrift, før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen planområdet.

§10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

10.1 Skolekapasitet

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

10.2 Avfallshåndtering

Permanent avfallssentral og tilknytning til denne skal være på plass før det gis brukstillatelse for bolig nr. 51 eller skole og barnehage.

Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp, glass og metall innenfor o_REN før det gis ferdigattest for boliger innenfor planområdet. Det skal etableres ett nedgravd returpunkt for papp innenfor "o_Barnehage" før det gis brukstillatelse til barnehage.

10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6

Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/ fra E6 og Tungasletta være etablert.

10.4 Brundalsforbindelsen

Brundalsforbindelsen fra omkjøringsvegen til o_V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bolig nr 271 innenfor planområdet.

Rita Ottervik



R 1108, st. f. 19.07.68 (Kommun. Arb. dep.) 2/68

[(NB!) med forbehold, da vedteketen ikke er stemplet.]

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR BRUNDALEN M.V. TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som fastsettes av de kommunale bygningsmyndigheter.

§ 3.

Den eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det må ikke plantes trær eller vekster som etter bygningsrådets skjønn kan bli til ulempe for naboer, eller som kan hindre nødvendig sikt i vegkryss.

§ 4.

Det skal reserveres areal for minst 1 bil i garasje og 0,5 bil i parkeringsareal pr. leilighet. Parkeringsanleggene skal bygges ut samtidig med boligbebyggelsen.

I rekke- og småhusområdene skal garasjebyggene bygningsmessig underordnes hovedbebyggelsen med samme takvinkel, material- og fargebruk som denne.

§ 5.

Boligbebyggelsen skal oppføres som punkthus, rekkehus og småhus.

- a. Punkthusene skal oppføres i 3 og 4 etasjer med flate tak. De bærende elementer skal være av brannfaste materialer.
- b. Rekkehusene skal oppføres som 3-planstype med for- og bakenforliggende gårdhager, som tilpasses det jevnt skrånende terreng.

Rekkehusene skal ha saltak med vinkel mellom 18° og 30° . Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Arker eller nedskjæringer i takflatene tillates ikke. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

- c. Småhusene skal bygges i 1 etasje med saltak mellom 18° og 30° . Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Arker eller nedskjæringer i takflatene tillates ikke. Bygninger i samme gruppe skal ha samme takvinkel.

§ 6.

Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 8.

Transformatorkiosker skal innpasses i garasjebebyggelsen.

§ 9.

Forhager og grøntarealer mellom punkthus, rekkehus og småhus-grupper skal gis en tiltalende utforming. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet planer for disse områder. Planene skal vise terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangveger, beplantninger, bilparkering, lekeplasser, tørkeplasser, søppelspann, postkasseanlegg etc.

§ 10.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke. Bygningsrådet kan kreve oppsetting av gjerde eller annen innhegning mot trafikkert område, hvor dette anses nødvendig for trafikksikkerheten.

§ 11.

Butikk- og annen servicebebyggelse skal oppføres på de arealer som er disponert for disse formål på planen.

§ 12.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 13.

Unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsmyndighetene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Brundalen 23
7058 CHARLOTTENLUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre