

Velkommen til

Leistadvegen 10, 7047 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leistadvegen 10
7047 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 490 000,-	**BRA/BRA-i**	77 / 55 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 499 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	407 281,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 906 584,-	**Byggeår**	1971
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 160,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en pen 2-roms leilighet beliggende i populære Brundalen!

Leilighetens beliggenhet må sies å være en av de bedre i området; her ligger man vestvendt og tilbaketrukket til, med fin utsikt over borettslagets grøntområder. På den innglassede balkongen har man god plass for utemøblement og grill, og på sommerstid nyter man solen fra ca. kl. 14:00 til 23:00. Store vindusflater og plassering i byggets 2. etasje bidrar til et godt lysinnslipp, og sammen med en praktisk planløsning bidrar dette til leilighetens lette og luftige atmosfære.

Øvrige kvaliteter verdt å fremheve:
- Romslig 2-roms leilighet i 2. etasje
- Nytt 1-stavs gulv på stue, kjøkken og gang i 2016
- Alle rom, med unntak av bad, har blitt oppmalt i perioden 2015 - 2022
- Moderne kjøkken fra 2012 med mye skap- og benkeplass
- Bad fra tidlig 2000-tall med flislagt gulv og nyere baderomsinnredning
- Separat toalettrom som nylig har blitt oppusset, bl.a med praktisk toalett m/håndvask
- Innglasset og skjermet balkong med gode solforhold
- Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer
- Rikelig med lagringsplass i tre boder i kjeller
- Lufte-/tørkebalkong med tilgang fra fellesgang
- Barnevennlig beliggenhet med lekeplass like ved
- Det ble i 2018/2019 etablert en parsellhage i borettslaget. Her kan man søke om å få seg en egen plass til dyrking av grønnsaker og frukt
- Felles oppstillingsplass for bil like ved
- Borettslaget er tilknyttet sikringsfond
- Kort vei til busstopp, barnehager, barneskole, dagligvarebutkk og øvrige servicefasiliteter
- Nærområdet byr på flere turområder

Bygget ble i 2018 utvendig renovert hvor følgende ble gjort:
- 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

Kort oppsummert passer denne leiligheten perfekt for deg som ønsker å flytte rett inn i en lys og romslig leilighet, med gang- og sykkelavstand til servicefasiliteter, studiesteder og turområder. Er man samtidig opptatt av å ha en stor og skjermet uteplass med gode solforhold, er det bare å sette av visningsdatoen i kalenderen!

Adresse
Leistadvegen 10, 7047 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 504 i Brundalen Borettslag, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 897 281,-
Prisantydning	kr	2 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	407 281,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 906 584,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 913 084,-

Omkostninger
Gebyr forretningsfører - Forhåndsprøving kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfrie omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 160,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 635
Felleskostnad avdrag 1 101
Felleskostnad driftsdel 1 886
Tillegg elektroniske fellesavtaler 418
Vasking fellesareal 120

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 306 500 606,- pr 16-01-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 146375258, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.01.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 16.01.2025: 39 842 469
Andel av saldo: 52 943
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 16.01.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 16.01.2025: 67 551 529
Andel av saldo: 89 763
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 16.01.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 16.01.2025: 72 288 120
Andel av saldo: 96 057
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 16.01.2025: 4.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 16.01.2025: 73 027 387
Andel av saldo: 97 040
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 16.01.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 16.01.2025: 53 791 101
Andel av saldo: 71 478
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)
3 MND Nibor + Margin 0,9%

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Areal
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 15 m²
BRA - b: 7 m²
BRA totalt: 77 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Borettslaget har 160 garasjer i rekke samt 34 plasser i P-hus hvor av 2 HC-plasser. Ellers har borettslaget rikelig med oppstillingsplasser spredt rundt på tunene. 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 til borettslaget, samt et gebyr til TOBB ved tildeling.

Borettslaget lagt opp infrastruktur for lading av EL-bil på de fleste parkeringsplasser. Styret må kontaktes for tildeling av plass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 71, Trondheim kommune, samt 6/51, 16/61, 16/7.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1971 ifølge takstmann.

Innhold
2. etasje: Entré, bad/vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken og soverom.

Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller.

Standard

Entré:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt betong på innvendig tak.

Bad/vaskerom:
Flis på gulv, flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, høyskap/veggskap og servantskap i finert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med flis på gulv, flis og slette overflater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett med integrert servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

Soverom:
Parkett på gulv, malt tapet vegger og malt betong på innvendig tak.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong med glassfelt som kan åpnes. Gulvet er tekket med plastmembran og belagt med teppe. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Leiligheten har en flott beliggenhet i Brundalen. Brundalen et populært boligområde som best karakteriseres som rolig og tilbaketrukket. Innen kort avstand finnes servicefunksjoner som blant annet flere nærbutikker, barnehager, skoler og, helse- og velferdssenter.

Området har flotte opparbeidede rekreasjonsområder som blant annet lekeplasser og Charlottenlund idrettsarena med kunstgressbane og innendørshall. I tillegg er det gangavstand til turområder som Estenstadmarka, Chamonix, St. Hanshaugen og Rotvollfjæra/Ladestien.

Fra Brundalen er det kort avstand til Midtbyen og Solsiden med alle dets fasiliteter, og flere store studiesteder som NTNU Dragvoll, Rotvoll og Tunga. Videre er det god offentlig kommunikasjon i området. Godt kollektivtilbud gjør at også andre sentrale servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig.

Adkomst
Fra Omkjøringsveien tar man av mot Angelltrøa, i neste rundkjøring, kjør mot fengselet og veien Nermarka. Følg denne til du får Brundalen borettslag på venstre hånd. Følg videre skilting til Leistadvegen 10.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass. Dette ifølge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger tillatelse til å ta i bruk leilighetene fra 08.10.1971

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

Oppvarming
Elektrisk

Energimerking
Rød F. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv avtale med TELIA.

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

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Boligen ligger i et område avsatt til nåværende og framtidig tettbebyggelse og hovedturvei.

Det foreligger gjeldende reguleringer for eiendommen med planid: r0441, r20140036, r20130051, r1108a, r0313 som bl.a omhandler kjørevei, frisikt, veg, fortau, kjøreveg og annen veggrunn - tekniske anlegg.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 824 738,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 298 953,-.

Andel felles formue
kr 12 648,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 16-01-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

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

Eier
Simen Fostås

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra resultatregnskapet til Brundalen BL 2023:
Sum driftsinntekter 38 777 132
Sum driftskostnader -28 254 816
DRIFTSRESULTAT 10 522 316
ÅRSRESULTAT 16 449 908

Balanse 2023:
Sum anleggsmidler 223 692 533
Sum omløpsmidler 12 368 819
SUM EIENDELER 236 061 352

Leiligheten disponerer 3 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 2,5, 4,5 og 8 m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Dyrehold må søkes styret. Konfr. megler ved spørsmål.

Selger opplyser at på punkt i egenerklæringen som omhandler dokumentasjon på "bad/våtrom" så har selger svart med utgangspunkt i toalettrommet. Dette må ikke tolkes som om at det finnes dokumentasjon på hvordan selve badet er bygget opp. Badet ble oppusset lenge før selger overtok leiligheten og han har ingen kunnskap om badets oppbygging. Konfr. megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 63 525 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 29-01-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg (mangler samsvarserklæring)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Overflater Gulv
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Etasje 2 - Bad/vaskerom - Ventilasjon
Kjøkken - Etasje 2 - Stue/kjøkken - Avtrekk
Spesialrom - Etasje 2 - Toalettrom - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Vet du om det er gjort arbeid pa bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid.
Hvilket år ble jobben fullført?
- 2024. Firmanavn: K. Lund. Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av toalett, samt henting av varmtvann til dette fra kjøkken på den andre siden av en vegg.
Beskrivelse av arbeidet: Flislegging i toalettrom 2024, ufaglært. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Verandaen har visst blitt bygget ut en gang, men det var lenge før min tid. I tillegg ble fasaden totalrenovert og etterisolert i 2017/2018. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Det må det ha vært, for det er gjort med hele borettslaget.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja.
Det finnes en salgsoppgave fra 2022, da jeg kjøpte leiligheten.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 29.01.2025
- Selgers egenerklæring datert 18.01.2025
- Energiattest
- vedtekter
- Resultatregnskap for Brundalen BL
- Innkalling til ordinær generalforsmaling + Protokoll
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringsplaner m/ bestemmelser.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim


QUEEN


Boney M
QUIZRACE


JAGERFLY 1975-1990




QUEEN
1 2 3 4 5 6
TOMEBOD






















SAMSUNG


SAMSUNG








PURE
Marshall

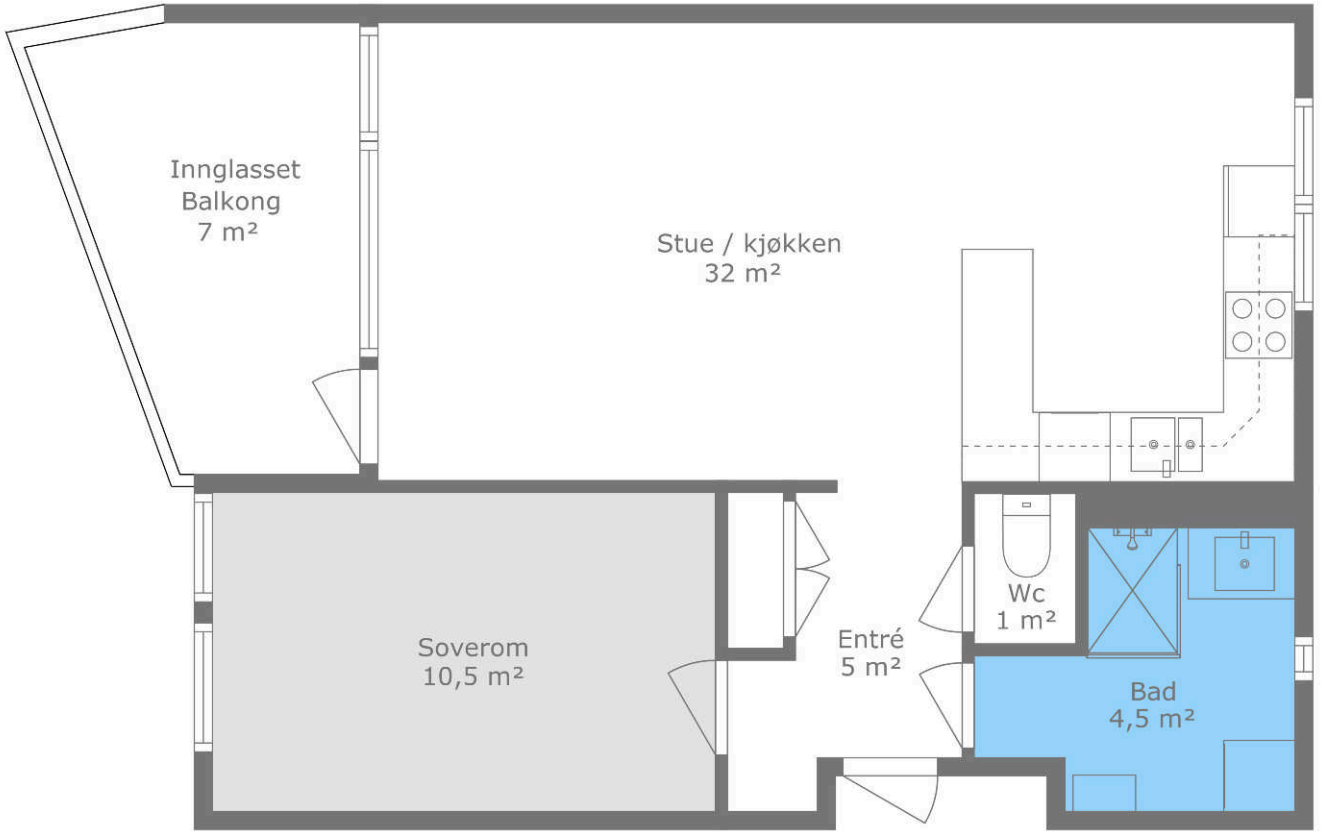








Plantegning



OBRON

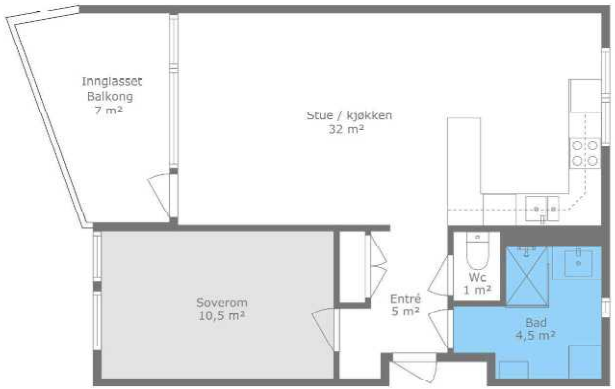
Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Leistadvegen 10 , 7047 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 71
Andelsnummer 504

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 55 m²



OBRON

Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 31.01.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1330 **Referansenummer:** KK1008

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Vår ref:**

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Leistadvegen 10 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad/vaskerom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Selv om det ikke ble påvist symptomet på fuktproblemer i våtrommet (jfr. hulltaking/fuktsøk), må man likevel være obs på at våtrommene har skjulte tettesjikt, og som da har en alder som tilsier at gjenstående brukstid er høyst usikker. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 3 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger er utvendig kledd med teglstein og fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Flis på gulv, flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, høyskap/veggskap og servantskap i finert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, flis og glatte overflater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett med integrert servant med 1-greps blandebatteri. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

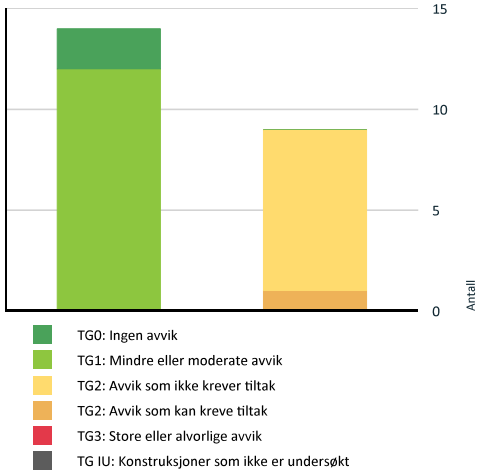
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leistadvegen 10 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

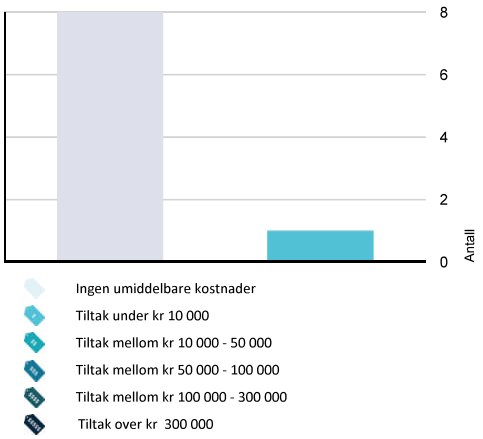
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt toalett.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass og med utvendig aluminium inndekning.

Vinduer og balkongdører ble skiftet i regi av borettslaget i 2017/2018. Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse.

TG 1 Innglasset balkong

Innglasset balkong med glassfelt som kan åpnes. Gulvet er tekket med plastmembran og belagt med teppe. Tilkomst fra stue.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon uansett ikke er relevant.
Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Innvendige dører

Malte trekarmer med malte glatte dørblad av noe eldre beskaffenhet, men ukjent alder.
Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

I følge tidligere salgsoppgaver, ble rommet oppgradert/renovert i starten av 2000-tallet av tidligere eier og baderomsinnredningen er fra 2014. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort og heller ikke om arbeidet er utført av firma/fagfolk.

Leistadvegen 10 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avviket krever ingen tiltak så lenge flisene ikke løsner, og tettesjiktet forblir intakt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det ble ikke påvist symptomer på utilsiktet fukt. For å sikre at det til enhver tid er god avrenning, må man regelmessig kontrollere/rengjøre sluket. Det anbefales å etablere lukket dusjkabinett som forebyggende tiltak i påvente av en fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, høyskap/veggskap og servantskap i finert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant samt opplegg for vaskemaskin.

Det ble på befaringsdagen påvist noe svelling på nedre del av servantskap, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand og svellingen er meget begrenset. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventil i ytterveggen. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

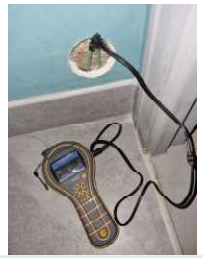
Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes må borettslaget/sameiet kontaktes. Borettslaget/sameiet kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (toalettrom) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold. Det anføres at det ikke var praktisk mulig å utføre hulltaking/kontroll bak dusjsonen. Hulltakingen ble derfor foretatt bak vegg som ikke er utsatt for fri eksponering av dusjvann (bruksvann). Inne i våtrommet ble det utført overflatesøk på utsatt steder med fuktindikator (vegger/gulv i våt sone og ved rørgjennomføringer) uten at det ble påvist symptomer på unormale forhold.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet danner en åpen løsning mot stue og fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger med laminatflis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 0/1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (jfr. normal bruk/alder og da typiske kosmetiske avvik).

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kullfilter (omluft).

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.
Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.
Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes, må borettslaget kontaktes. Borettslag kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere kanal ut ytterveggen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med flis på gulv, flis og glatte overflater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett med integrert servant med 1-greps blandebatteri.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i vegg til kanal ut. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel/karm.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

I hht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte røropplegg er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkkenvegg, som også gir noe utsug fra bad/vaskerom, men i begrenset grad.
Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

Leistadvegen 10 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 100 liter plassert i kjøkkenskrog. Det er etablert overtrykksventil som fører til avløp.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ingen endringer er gjort i selgers botid. Det er i følge tidligere salgsoppgaver gjennomført kontroll av det elektriske anlegget i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Ja, på arbeider utført i regi av eier/selger. Ukjent om det kan ha vært utført tiltak på anlegget i regi av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG2: Siden det ikke er lagt fram dokumentasjon eller samsvarserklæringer, anbefales det alltid en grundigere kontroll og vurdering av elektriske installasjoner som mangler slik dokumentasjon. Vi kan ikke si noe om det eventuelt vil være behov for tiltak utover å skaffe eller utarbeide dokumentasjonen, eller hva eventuelle utbedringskostnader vil være

    Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det er noe galt med det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Først bør det undersøkes om tidligere eiere eller kjente firmaer som har utført arbeidet, kan fremvise dokumentasjon. I tillegg kan det være at slik dokumentasjon finnes i FDV-dokumentasjonen (forvaltning, drift og vedlikehold) til sameiet eller borettslaget. Dette gjelder særlig i leilighetsbygg, hvor det kan være utstedt felles dokumentasjon for hele bygget.

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av elanlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Kostnadsestimat gjelder kun for kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon. Om det er behov for tiltak utover kontroll og utarbeidelse av dokumentasjon og eventuelle utbedringskostnader kan ikke vi si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

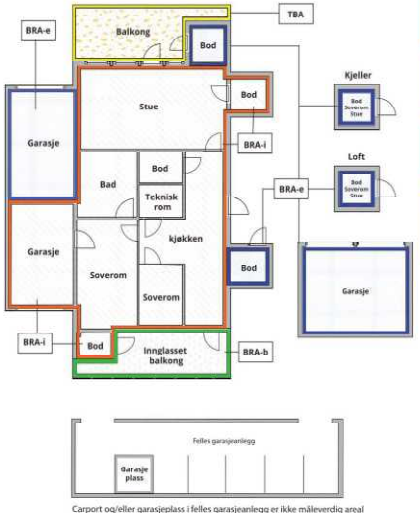
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	55		7	62	
Fellesareal		15		15	
SUM	**55**	**15**	**7**		
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Entré , Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		Innglasset balkong
Fellesareal		3 boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer 3 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4,5, 2,5 og 8 m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: I forbindelse med oppgraderinger som nevnt på post tilbygg/modernisering. Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	22

Leistadvegen 10 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Simen Fostås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	16	71		0	59717.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leistadvegen 10

Hjemmelshaver
Brundalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRUNDALEN BORETTSLAG	948722763			Fostås Simen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
504

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 450 000	2022	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.01.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	24.01.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	175	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, røming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simen Fostås

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leistadvegen 10
7047 Trondheim

5001-16/71/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: K. Lund
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av toalett.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging i toalettrom.

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

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: K. Lund

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av toalett, samt henting av varmtvann til dette fra kjøkken på den andre siden av en vegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Verandaen har visst blitt bygget ut en gang, men det var lenge før min tid. I tillegg ble fasaden totalrenovert og etterisolert i 2017/2018.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det må det ha vært, for det er gjort med hele borettslaget.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det finnes en salgsoppgave fra 2022, da jeg kjøpte leiligheten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

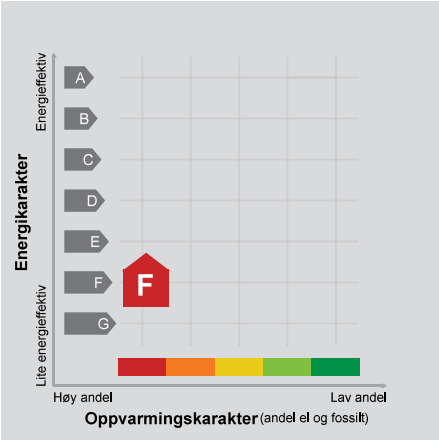
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Leistadvegen 10
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182256366
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-73018
Dato	29.01.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom 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 karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær, 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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 frostskadet.
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 fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. 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 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 blokka.

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 borettshaver 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

Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		34 851 408	32 573 880	34 851 400	14 718 225
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	25 224 000
Inntekter garasjer		474 726	488 990	512 160	593 988
Utleieinntekter		256 276	248 186	248 185	264 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 576 736	2 205 792	2 581 000	2 661 685
Andre tillegg	1	549 792	549 792	576 000	686 000
Andre driftsinntekter	2	68 194	94 256	26 570	36 570
Sum driftsinntekter		**38 777 132**	**36 160 896**	**38 795 315**	**44 184 868**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 185 659	-2 019 282	-2 265 561	-2 542 271
Styrehonorar	4	-373 000	-373 000	-373 000	-373 000
Avskrivninger		-66 255	-64 750	-64 750	-564 750
Forretningsførerhonorar		-507 054	-524 879	-543 775	-517 700
Honorar administrative tjenester		-224 098	0	-163 750	-226 490
Eksterne honorar	5	-69 163	-38 001	-50 000	-87 000
Kontingent boligbyggelag		-204 600	-204 000	-204 000	-221 650
Drifts- og serviceavtaler	6	-299 397	-1 132 580	-231 400	-323 600
Vaktmestertjenester		-1 045 859	0	0	-400 000
Renholdstjenester		-731 828	0	-576 000	-686 000
Løpende vedlikehold	7	-1 471 478	-848 782	-1 500 000	-1 002 000
Periodisk vedlikehold	8	-10 630 130	-2 850 328	-15 001 200	-2 804 400
Elektroniske fellesavtaler		-2 519 825	-2 336 727	-2 581 000	-2 661 685
Forsikring		-1 287 841	-1 144 463	-1 258 900	-1 416 550
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 512 426	-2 886 097	-3 086 100	-3 603 000
Eiendomsavgifter		-2 525 708	-3 131 492	-3 257 800	-2 652 000
Festeavgift	9	-857	-857	-1 000	-1 000
Energi, felles		-504 033	-429 342	-600 000	-580 000
Andre driftsutgifter	10	-1 095 604	-1 008 814	-745 000	-806 000
Sum driftskostnader		**-28 254 816**	**-18 993 392**	**-32 503 236**	**-21 469 097**
DRIFTSRESULTAT		**10 522 316**	**17 167 503**	**6 292 079**	**22 715 771**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		721 964	373 027	140 000	240 000
Finanskostnader		-10 794 373	-4 727 971	-12 156 450	-15 099 928
Netto finansposter		**-10 072 409**	**-4 354 944**	**-12 016 450**	**-14 859 928**
Resultat før skattekostnad		**449 908**	**12 812 559**	**-5 724 371**	**7 855 844**
Ordinært resultat etter skatt		449 908	12 812 559	-5 724 371	7 855 844
ÅRSRESULTAT	**11, 16**	**449 908**	**12 812 559**	**-5 724 371**	**7 855 844**
Disponering av totalresultat:		449 908	12 812 559	-5 724 371	7 855 844
Reduksjon av udekket tap		449 908	12 812 559	0	0

Brundalen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	221 733 027	221 733 027
Maskiner	12	264 976	253 554
Andre anleggsmidler	12	0	-2
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 15	1 523 101	1 670 902
Langsiktige fordringer	13	171 429	228 571
Sum anleggsmidler		**223 692 533**	**223 886 053**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	250 505	191 379
Periodiserte kostnader	14	1 949 059	1 701 769
Andre fordringer	14	6 388	-9 811
Mellomregning Klare Finans	14	290 958	275 640
Opptjente renter	14	599 327	255 200
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	9 272 094	13 672 957
Innestående på særvilkår		489	487
Sum omløpsmidler		**12 368 819**	**16 087 621**
SUM EIENDELER		**236 061 352**	**239 973 674**

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

Tid: Tirsdag 16.04.2024 - kl. 18:00
Sted: Charlottenlund vgs.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ny organisering med daglig leder

I henhold til ekstraordinær generalforsamling 21.11.23 ble det bestemt at styret skal presentere sak om ny organisering av driftssentralen på generalforsamling våren 2024.

Henviser til saksgrunnlag i vedlegg til sak 5.1

Saken er meldt inn av styret.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stemmer for ny organisering og daglig leder.

Styrets innstilling: Borettslaget har passert 50 år og det har vært nødvendig å se på hvordan vi ønsker å drifte i årene framover. Vi ønsker et veldrevet borettslag, med stø kurs for fremtiden og dermed et borettslag for trivsel og godt miljø.

Med bakgrunn i tilbakemeldinger fra beboere, mener styret at tiden er inne for en annen organisering i Brundalen Borettslag. Borettslaget trenger stabilitet i ledelse av borettslaget. Evaluering og omorganisering er vanlig i alle bransjer og også i borettslag.

For å imøtekomme endringer i samfunnet og kompleksiteten i det å kunne styre et så stort borettslag som Brundalen, så har styret foreslått å tilpasse organisasjonen til en ny hverdag.

Vi trenger en profesjonell eiendomsforvaltning som kan sørge for alle oppgavene og aktivitetene som er nødvendige for at bygningsmassen skal tilfredsstille brukere og eieres krav til funksjonelle, tekniske og estetiske standarder. Dette gjelder også fellesområdene ute og inne.

Styret jobber ut fra at det er beboere som er bestillere og deres ønsker og behov skal alltid settes øverst og være et kompass for alle vedtak og avgjørelser som tas i styrerommet.

Det har blitt gjennomført beboermøter og kartleggingsmøter med ansatte på driftssentralen, med styrets medlemmer og varamedlemmer. Forutsetningen var at alle skulle bli hørt og ha mulighet til å si sin mening. Det ble avdekket at det er områder som dessverre ikke fungerer godt nok.

Styret har også besøkt andre borettslag for å høste erfaring og knytte kontakt. Dette har gitt oss verdifull informasjon til arbeidet vårt.

Det å kartlegge nåsituasjonen for å kunne levere bedre tjenester til beboerne, var hovedfokus da styret besluttet å starte prosessen.

Styret mener at en daglig leder på driftssavdelingen vil føre til et effektivt, økonomisk og framtidsrettet borettslag.

5.2 Nei til daglig leder

På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det sagt fra styret at de skulle gi oss mer informasjon om valg av daglig leder. Særlig gjaldt dette innsparinger som styret skulle komme med. Styret skrev også dette i et skriv ut til beboerne. Sak: Nei til daglig leder! Beboerne bør tenke over hva som er viktig for dem i borettslaget. Vi mener dette er av betydning: Lavest mulig felleskostnader, god verdi på boligene, forutsigbarhet i utgifter og rask hjelp fra vaktmestre som vi kjenner og er trygge på. Vi kan ikke se at en ansettelse av en daglig leder fremmer noen av de målsettingene vi har listet opp. Det med en daglig leder blir dyrere enn det styret har oppgitt overfor beboerne. Vi begrunner det med at utgiftene til innleie sannsynligvis ligger i størrelsesorden rundt én million i året. Det vil også bli behov for mer innleie med en redusert vaktmestertjeneste. Styret har selv i ettertid opplyst om at de har leid inn tjenester fra et firma det siste året til 750 000 kr. I tillegg kommer innleie av en pensjonert vaktmester i nesten to måneder, ekstra snøbrøyting etc. fra et styremedlem og utbetalinger for ca. to måneder for to ungdommer som sommervikarer. Disse innleiekostnadene var i det hele tatt ikke oppgitt i styrets regnestykke over utgiftene til daglig leder. Styret sa på beboermøtet 7. september at kostnadene til en ny daglig leder ville være på 39 kroner i måneden per husstand, bare en kopp kaffe. I realiteten vil det gi en husleieøkning på minst 200 kroner i måneden, og da er det trukket ifra en vaktmesterstilling til kr 650 000 kr. Det er ikke gjort noen som helst risikovurdering av dette med en redusert vaktmesterstilling. Dette burde definitivt vært med. Det vil etter all sannsynlighet gi et svekket service- og tjenestetilbud til beboerne. Dette kan også føre til en lavere markedsverdi på boligene etter hvert. De fast ansatte har stipulert behovet i borettslaget til å være 145 arbeidsuker i året. Dette sier de er et minimum. Én vaktmester arbeider i 47 uker per år. Det vil bli behov for en betydelig større innleie når det tas bort ei vaktmesterstilling. Dette er det en del problemer med: Innleie er dyrt, det er klart mer ustabilt, og det er langt ifra sikkert vi får hjelp når vi trenger det. «Alle» skal ha hjelp samtidig. Strukturen på bosettingen i Brundalen fordrer tre vaktmestre. Styret har sammenlignet oss med andre borettslag. Først var det Midteggen, så var det Selsbakkhøgda og Risvollan. Selsbakkhøgda har for eksempel en helt annen struktur på boligmassen. De har 19 store blokker, mens vi har 54. Selsbakkhøgda har åtte flere leiligheter enn oss, og de har to vaktmestre. Brundalen har imidlertid veldig mange flere og mindre flater og langt flere stier og innkjørsler til blokkene. Vi vil karakterisere sammenligningen styret gjorde her, som feilinformasjon. Generelt kan man ikke sammenligne to borettslag. Det går på struktur på boligmasse, uteareal, alder på borettslaget, tilstanden på bygningsmassen og tekniske installasjoner. Det finnes derfor ingen norm for antall vaktmestre. Det er for oss i gruppen vanskelig å forstå at styret nå trenger en daglig leder. De sier selv at de har flere større utfordringer enn tidligere. I løpet av årene som har gått, har styrene stått i større utfordringer enn hva dette styret har nå. Vi kan nevne innstallering av nye balkonger, Brundalsforbindelsen, Miljøbyen og Heimdalsgruppen, garasjeanlegg i Aunegrenda og full rehabilitering av alle blokkene i borettslaget. Det går ikke an å få et større prosjekt enn det sist nevnte, men likevel klarte det styret å utføre planleggingsarbeidet uten ekstra ressurser i form av noen daglig leder. Vi kan heller ikke se at borettslaget har vært nevneverdig inne i prosjektet som styret snakket om angående fattigdomsbekjempelse og ungdomskriminalitet, Pilot 0-24. Borettslaget er ikke en gang nevnt blant etatene som var med på dette. Hverken styret eller Trondheim kommune har kommunisert klart hva Brundalen borettslag har med dette å gjøre. Hvis det faktisk har en betydning, så er det såpass viktig at det må kommuniseres, og beboerne må få høre om hva styret bruker så mye krefter på, enten det er til nytte for beboerne eller noen andre. Dette var et pilot-prosjekt over to år, men som ble forlenget. Det første ble avsluttet i 2021, det andre varte sannsynligvis fra 2021 til 2023. Nå kan det være satt i gang enda en forlengelse under navnet «Tidlig innsats Brundalen.» Dette har vært et delprosjekt under Pilot 0-24. Prosjektet er blitt gjennomført i tolv kommuner hvorav Trondheim er den ene. Det er flere bydeler i Trondheim som er med, åtte delprosjekter. Totalt sett er tre ulike fylker involvert. Til tross for at styret brukte lang tid på å fortelle oss om arbeidsbelastningen med dette på ekstraordinær generalforsamling, kan vi ikke se at dette har noen betydning for saken om daglig leder.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo Gruppen.

Forslag til vedtak: Brundalen borettslag skal ikke ansette noen daglig leder. Hverken borettslaget eller beboere flest har økonomi til dette. Vi ser ikke behovet for noen daglig leder. Borettslaget skal i stedet ha tre vaktmestre i full stilling. Til den ene stillingen som driftsleder kan det legges inn administrative oppgaver på inntil 50 %. Her må det være fleksibel tidsbruk. Det vil si at de utnytter ledige stunder og rolige dager.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret mener at saken inneholder faktafeil med tanke på hva styret tidligere har forklart og gjort. Derfor inviterte styret Ivar Rømo-gruppen til et møte med mål om at saken fremstilles med riktig informasjon til generalforsamlingen. Dette møtet avslo Ivar Rømo på vegne av gruppen.

Dette noen av punktene styret stiller spørsmål ved:

- Styret har aldri sagt at det koster "bare en kopp kaffe".
- Det er ikke snakk om reduksjon av en vaktmesterstilling, men maks en halv. Det vil fortsatt være like mange ansatte på drift.
- Styret har ikke sammenlignet Brundalen med andre borettslag, men besøkt andre borettslag for å høste erfaring.
- Styret stiller spørsmålstegn til regnestykket som gir en husleieøkning på kr. 200,- og med fratrekk på en vaktmesterstilling til kr. 650 000,-. Hvis styret forstår dette riktig vil lønn til daglig leder utgjøre kr. 1,9 mill. Dette må være feil.
- Større utfordringer for styret før enn det er i dag. Dette gjort uten behov for ekstra ressurser.
- Ansettelse av pensjonert vaktmester for å erstatte faste ansatte ved sykdom, blandes med sommervikarer og innleid vaktmestertjeneste.
- Styret er involvert i "Tidlige innsats i Brundalen" og var senest på møte i februar. Dette er absolutt en sak en daglig leder bør holde i.

5.3 Redusert styrehonorar

Styret skrev selv i et brev til beboerne i høst at de ville redusere styrehonoraret dersom det ble tilsatt en daglig leder.

Midteggen borettslag har en driftsleder i en tilnærmet full administrativ jobb. De har også fem styremedlemmer og faktisk noen flere styremøter enn Brundalen. De har et samlet honorar på kr 200 000. Det er et noe mindre borettslag enn oss.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret i Brundalen borettslag reduseres til 250 000 kr i året. En forutsetning for dette er at det blir ansatt en daglig leder i borettslaget.
Dette gjelder fra det nye styret tiltrer etter generalforsamlingen 17. april 2024.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styrehonoraret for styreverv i perioden 2024-2025 blir vedtatt på generalforsamlingen 2025.

Informasjon fra Tobb viser at gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag tilknyttet Tobb er kr. 1 200 per enhet.
Styrehonoraret i Brundalen Borettslag, som ble vedtatt av generalforsamlingen 2022, har et gjennomsnitt på kr. 676 per enhet.

5.4 Referat fra generalforsamlinger og beboermøter

Det har vært misnøye med referatskrivingen i borettslaget. Dette gjelder både generalforsamlinger og beboermøter. Det har gått på at det ikke har kommet, kommet for sent, vært alt for tettpakket, plassert på ei dårlig strukturert hjemmeside, og at det ikke er kommet i papirs form i postkassene.

Det trengs både en bevisstgjøring og en oppdatering av dette arbeidet. Det må struktureres bedre enn det er nå.

Saken er meldt inn av Stein Borud.

Forslag til vedtak: Referatene fra generalforsamlingene i Brundalen borettslag må være på papir og legges i postkassene. I referatene fra generalforsamlingene må det stå tittelen på sak, teksten til vedtak og avstemmingsresultatet. Det må gå klart og tydelig frem hva saken handler om, og hvilket resultat avstemmingen ga.

Fra beboermøter og ved annen informasjon fra styret kan referater og informasjon sendes ut som e-post. De som ikke er på e-postlista, må få dette på papir i postkassene sine.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret har fulgt Tobbs anbefalinger når det gjelder protokoll fra generalforsamlinger. Protokollen blir raskt gjort tilgjengelig via "Min side" på tobb.no.

Styret og drift informerer via oppslag, nettside og infobrev. Styret har siste år økt hyppigheten av informasjonsskriv og håper at dette blir sett på som positivt. Disse har også blitt delt ut i papir til de som ikke ønsker digital kommunikasjon slik forslagsstiller krever.

Pga. miljøhensyn har styret besluttet å distribuere minst mulig informasjon i papirform.

Nødvendig informasjon vil alltid bli delt via e-post, SMS eller i papir.

5.5 Overvåkningskamera

Overvåkningskameraet tilbake til driftssentralen Styret i Brundalen borettslag har tildekket, demontert og flyttet det kameraet som var satt opp på driftssentralen. Dette kameraets eneste funksjon var å vise en målepinne som skulle stå i snøen. De ansatte kunne da lese av på en datamaskin eller mobiltelefon hvor stort snøfall som hadde kommet. Dette var en indikasjon om de måtte starte brøyting eller ikke. Kameraet er demontert og flyttet uten at de fast ansatte eller beboerne er orientert. Det er kommet et slags svar ut til beboerne, men det er alt for sent og for dårlig begrunnet. Dette kameraet kunne ta inn noe mer enn målepinnen. Vi har en viss formening om hva dette er. Denne målepinnen har tatt inn det samme i mange måneder før den ble flyttet. Kanskje handlet det om noe kompromitterende for styret? Det er bare de ansatte som kan bruke kameraet. Det er et arbeidsredskap kun for de som arbeider i borettslaget. Innleid arbeidskraft kan imidlertid få tilgang til kameraet. Det er i tillegg et generalforsamlingsvedtak på at kameraet kan settes opp. Der står det «på et egnet sted», men under diskusjonen på GF var det gjort klart hvor det skulle stå, og hva kameraet kunne ta inn. Kameraet er nå flyttet til miljøstasjonen. Der tar det inn et veldig mye større område. En kan klart se en strekning på rundt 30 meter fra konteineren for restavfall og nedover langs gjerdet. Det er ikke noe problem å identifisere alle som legger noe i denne konteineren. Dette gjelder også på kveldstid. I tillegg viser kameraet på dagtid et område på nærmere 150-200 meter bak gjerdet. Det er fotballbanen, parsellhagen etc. Årsaken er den nå lange avstanden mellom kameraet og målepinnen. Den er mye lengre enn nede på driftssentralen. Saken er den at beboerne i borettslaget alltid må vite hvor et kamera i borettslaget står, og hva det kan ta inn. Dette må i dette tilfellet fortrinnsvis være målepinnen for snø. Det kan tas skjermbilder fra kameraet. Vi vet ikke helt hvordan dette kan bli brukt overfor enkelte beboere. Denne målepinnen må nullstilles etter bruk, og det er mye lettere for de ansatte å gjøre det utenfor driftssentralen i stedet for å dra opp til miljøstasjonen hver gang. Det at styret skal drifte et kamera, betyr ikke at de kan demontere det når generalforsamlingen har vedtatt å sette det opp. Styret fikk et brev fra meg om saken i begynnelsen av januar måned. Jeg spurte blant annet om en begrunnelse for flyttingen. Dette har de ikke besvart.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Forslag til vedtak: Vedtak: Kameraet for overvåkning av målepinnen for snø settes opp på driftssentralen der det var plassert tidligere. Kameraet kan ikke tildekkes, demonteres eller flyttes uten en skriftlig godkjenning fra de ansatte. Deretter må generalforsamlingen behandle saken til slutt.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret har mottatt flere klager på plassering og har flyttet kameraet til et bedre egnet sted i samråd med drift. Flyttingen er iht. tidligere vedtak og jobben er utført av fagfolk.

5.6 Svarfrist på skriftlige henvendelser

Det er noe uklart om det er noe lovverk som styrer dette området for private bedrifter og organisasjoner. I det offentlige er det Forvaltningsloven. Dette styret svarer ikke alltid på skriftlige henvendelser, og det er helt klart et problem for beboerne.
Vi må definitivt ha en slutt på denne praksisen. Styret er betalt for å yte beboerne best mulig service.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Brundalen borettslag vil at dette skal legges inn i vedtektene for borettslaget:
Styret skal svare på skriftlige henvendelser innen 14 dager.
Dersom noe trenger en lengre saksbehandlingstid, skal det gis et foreløpig svar innen de nevnte 14 dagene. Deretter skal saken besvares så fort som mulig.

Styrets innstilling: Styret foreslår at saken ikke vedtas.

Styret har som klart mål å gi god service og oppfølging.

Tobb har pr. i dag ikke et system som gir automatisk svar på e-poster.

Styret har styremøter en gang pr. måned. Beboere får svar på saker etter styremøtene. Å innkalle til ekstra møter pga. innkomne e-poster og krav om svartid vil ikke være hensiktsmessig.

Styret jobber allerede for å skape et bedre system for oppfølging, både når det gjelder henvendelser og saker til styret og oppfølging av saker via drift.

Styret kjenner seg ikke igjen i påstanden om at beboere ikke blir besvart.

Fra Tobb: "*En slik sak krever også at innholdet er godt nok beskrevet. Om man foreslår en vedtektsendring bør det også komme inn i forslag til vedtak, hvor i vedtektene dette eventuelt skal besvares. Det skal også komme tydelig frem at saken dreier seg om en vedtektsendring og at dette krever 2/3 flertall.*"

5.7 Forslag til generalforsamlingen 2024

Jeg foreslår at valgkomiteen bør sitte mer enn 1 år slik at det blir mer kontinuitet i arbeidet.

Saken er meldt inn av Elin Meyer Johansen.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Glein Stenbakken

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Kirsten Merete Stordal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Merete Schjetne

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Merete Schjetne

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jørgen Guttelvik Wold
Kirsten Merete Stordal
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Pål Strøm
Anita Børstad (meldt egenfratreden)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Bjørn Glein Stenbakken
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Pål Strøm
Kristina Skavland

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Asle Erik Tobiassen
Frank Johnsen
Ingrid Katrine Løkke
Tor Knutshaug

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Asle Erik Tobiassen
Frank Johnsen
Ingrid Katrine Løkke
Tor Knutshaug

6.5 5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling:
Styret

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må

det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

27.03.24
Brundalen Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Charlottenlund vgs..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merete Schjetne

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

Vedtak:
Valgt ble: Venche Danielsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 85
Antall fullmakter: 24
Totalt stemmeberettigede: 109

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Uleselig tekst

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning
Ligger vedlagt.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023
Ligger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 373.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Ny organisering med daglig leder
I henhold til ekstraordinær generalforsamling 21.11.23 ble det bestemt at styret skal presentere sak om ny organisering av driftssentralen på generalforsamling våren 2024.

Henviser til saksgrunnlag i vedlegg til sak 5.1

Generalforsamlingen stemmer for ny organisering og daglig leder.

1 blank
94 nei
64 for

Styrets forslag ble godkjent

5.2 Nei til daglig leder
På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det sagt fra styret at de skulle gi oss mer informasjon om valg av daglig leder. Særlig gjaldt dette innsparinger som styret skulle komme med. Styret skrev også dette i et skriv ut til beboerne. Sak: Nei til daglig leder! Beboerne bør tenke over hva som er viktig for dem i borettslaget. Vi mener dette er av betydning: Lavest mulig felleskostnader, god verdi på boligene, forutsigbarhet i utgifter og rask hjelp fra vaktmestre som vi kjenner og er trygge på. Vi kan ikke se at en ansettelse av en daglig leder fremmer noen av de målsettingene vi har listet opp. Det med en daglig leder blir dyrere enn det styret har oppgitt overfor beboerne. Vi begrunner det med at utgiftene til innleie sannsynligvis ligger i størrelsesorden rundt én million i året. Det vil også bli behov for mer innleie med en redusert vaktmestertjeneste. Styret har selv i ettertid opplyst om at de har leid inn tjenester fra et firma det siste året til 750 000 kr. I tillegg kommer innleie av en pensjonert vaktmester i nesten to måneder, ekstra snøbrøyting etc. fra et styremedlem og utbetalinger for ca. to måneder for to ungdommer som sommervikarer. Disse innleiekostnadene var i det hele tatt ikke oppgitt i styrets regnestykke over utgiftene til daglig leder. Styret sa på beboermøtet 7. september at kostnadene til en ny daglig leder ville være på 39 kroner i måneden per husstand, bare en kopp kaffe. I realiteten vil det gi en husleieøkning på minst 200 kroner i måneden, og da er det trukket ifra en vaktmesterstilling til kr 650 000 kr. Det er ikke gjort noen som helst risikovurdering av dette med en redusert vaktmesterstilling. Dette burde definitivt vært med. Det vil etter all sannsynlighet gi et svekket service- og tjenestetilbud til beboerne. Dette kan også føre til en lavere markedsverdi på boligene etter hvert. De fast ansatte har stipulert behovet i borettslaget til å være 145 arbeidsuker i året. Dette sier de er et minimum. Én vaktmester arbeider i 47 uker per år. Det vil bli behov for en betydelig større

innleie når det tas bort ei vaktmesterstilling. Dette er det en del problemer med: Innleie er dyrt, det er klart mer ustabilt, og det er langt ifra sikkert vi får hjelp når vi trenger det. «Alle» skal ha hjelp samtidig. Strukturen på bosettingen i Brundalen fordrer tre vaktmestre. Styret har sammenlignet oss med andre borettslag. Først var det Midteggen, så var det Selsbakkhøgda og Risvollan. Selsbakkhøgda har for eksempel en helt annen struktur på boligmassen. De har 19 store blokker, mens vi har 54. Selsbakkhøgda har åtte flere leiligheter enn oss, og de har to vaktmestre. Brundalen har imidlertid veldig mange flere og mindre flater og langt flere stier og innkjørsler til blokkene. Vi vil karakterisere sammenligningen styret gjorde her, som feilinformasjon. Generelt kan man ikke sammenligne to borettslag. Det går på struktur på boligmasse, uteareal, alder på borettslaget, tilstanden på bygningsmassen og tekniske installasjoner. Det finnes derfor ingen norm for antall vaktmestre. Det er for oss i gruppen vanskelig å forstå at styret nå trenger en daglig leder. De sier selv at de har flere større utfordringer enn tidligere. I løpet av årene som har gått, har styrene stått i større utfordringer enn hva dette styret har nå. Vi kan nevne innstallering av nye balkonger, Brundalsforbindelsen, Miljøbyen og Heimdalsgruppen, garasjeanlegg i Aunegrenda og full rehabilitering av alle blokkene i borettslaget. Det går ikke an å få et større prosjekt enn det sist nevnte, men likevel klarte det styret å utføre planleggingsarbeidet uten ekstra ressurser i form av noen daglig leder. Vi kan heller ikke se at borettslaget har vært nevneverdig inne i prosjektet som styret snakket om angående fattigdomsbekjempelse og ungdomskriminalitet, Pilot 0-24. Borettslaget er ikke en gang nevnt blant etatene som var med på dette. Hverken styret eller Trondheim kommune har kommunisert klart hva Brundalen borettslag har med dette å gjøre. Hvis det faktisk har en betydning, så er det såpass viktig at det må kommuniseres, og beboerne må få høre om hva styret bruker så mye krefter på, enten det er til nytte for beboerne eller noen andre. Dette var et pilot-prosjekt over to år, men som ble forlenget. Det første ble avsluttet i 2021, det andre varte sannsynligvis fra 2021 til 2023. Nå kan det være satt i gang enda en forlengelse under navnet «Tidlig innsats Brundalen.» Dette har vært et delprosjekt under Pilot 0-24. Prosjektet er blitt gjennomført i tolv kommuner hvorav Trondheim er den ene. Det er flere bydeler i Trondheim som er med, åtte delprosjekter. Totalt sett er tre ulike fylker involvert. Til tross for at styret brukte lang tid på å fortelle oss om arbeidsbelastningen med dette på ekstraordinær generalforsamling, kan vi ikke se at dette har noen betydning for saken om daglig leder.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo Gruppen.

Ingen votering på 5.1

5.3 Redusert styrehonorar
Styret skrev selv i et brev til beboerne i høst at de ville redusere styrehonoraret dersom det ble tilsatt en daglig leder.

Midteggen borettslag har en driftsleder i en tilnærmet full administrativ jobb. De har også fem styremedlemmer og faktisk noen flere styremøter enn Brundalen. De har et samlet honorar på kr 200 000. Det er et noe mindre borettslag enn oss.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Sak trukket

5.4 Referat fra generalforsamlinger og beboermøter
Det har vært misnøye med referatskrivingen i borettslaget. Dette gjelder både generalforsamlinger og beboermøter. Det har gått på at det ikke har kommet, kommet for sent, vært alt for tettpakket, plassert på ei dårlig strukturert hjemmeside, og at det ikke er kommet i papirs form i postkassene.

Det trengs både en bevisstgjøring og en oppdatering av dette arbeidet. Det må struktureres bedre enn det er nå.

Saken er meldt inn av Stein Borud.

Nedstemt

5.5 Overvåkningskamera
Overvåkningskameraet tilbake til driftssentralen Styret i Brundalen borettslag har tildekket, demontert og flyttet det kameraet som var satt opp på driftssentralen. Dette kameraets eneste funksjon var å vise en målepinne som skulle stå i snøen. De ansatte

kunne da lese av på en datamaskin eller mobiltelefon hvor stort snøfall som hadde kommet. Dette var en indikasjon om de måtte starte brøyting eller ikke. Kameraet er demontert og flyttet uten at de fast ansatte eller beboerne er orientert. Det er kommet et slags svar ut til beboerne, men det er alt for sent og for dårlig begrunnet. Dette kameraet kunne ta inn noe mer enn målepinnen. Vi har en viss formening om hva dette er. Denne målepinnen har tatt inn det samme i mange måneder før den ble flyttet. Kanskje handlet det om noe kompromitterende for styret? Det er bare de ansatte som kan bruke kameraet. Det er et arbeidsredskap kun for de som arbeider i borettslaget. Innleid arbeidskraft kan imidlertid få tilgang til kameraet. Det er i tillegg et generalforsamlingsvedtak på at kameraet kan settes opp. Der står det «på et egnet sted», men under diskusjonen på GF var det gjort klart hvor det skulle stå, og hva kameraet kunne ta inn. Kameraet er nå flyttet til miljøstasjonen. Der tar det inn et veldig mye større område. En kan klart se en strekning på rundt 30 meter fra konteineren for restavfall og nedover langs gjerdet. Det er ikke noe problem å identifisere alle som legger noe i denne konteineren. Dette gjelder også på kveldstid. I tillegg viser kameraet på dagtid et område på nærmere 150-200 meter bak gjerdet. Det er fotballbanen, parsellhagen etc. Årsaken er den nå lange avstanden mellom kameraet og målepinnen. Den er mye lengre enn nede på driftssentralen. Saken er den at beboerne i borettslaget alltid må vite hvor et kamera i borettslaget står, og hva det kan ta inn. Dette må i dette tilfellet fortrinnsvis være målepinnen for snø. Det kan tas skjermbilder fra kameraet. Vi vet ikke helt hvordan dette kan bli brukt overfor enkelte beboere. Denne målepinnen må nullstilles etter bruk, og det er mye lettere for de ansatte å gjøre det utenfor driftssentralen i stedet for å dra opp til miljøstasjonen hver gang. Det at styret skal drifte et kamera, betyr ikke at de kan demontere det når generalforsamlingen har vedtatt å sette det opp. Styret fikk et brev fra meg om saken i begynnelsen av januar måned. Jeg spurte blant annet om en begrunnelse for flyttingen. Dette har de ikke besvart.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Nedstemt

5.6 Svarfrist på skriftlige henvendelser

Det er noe uklart om det er noe lovverk som styrer dette området for private bedrifter og organisasjoner. I det offentlige er det Forvaltningsloven. Dette styret svarer ikke alltid på skriftlige henvendelser, og det er helt klart et problem for beboerne.
Vi må definitivt ha en slutt på denne praksisen. Styret er betalt for å yte beboerne best mulig service.

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Nedstemt

5.7 Forslag til generalforsamlingen 2024

Jeg foreslår at valgkomiteen bør sitte mer enn 1 år slik at det blir mer kontinuitet i arbeidet.

Saken er meldt inn av Elin Meyer Johansen. 6? for Valgkomité velges for 2 år.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Glein Stenbakken

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Kirsten Merete Stordal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Merete Schjetne

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Merete Schjetne

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Jørgen Guttelvik Wold
Kirsten Merete Stordal
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Pål Strøm
Anita Børstad (meldt egenfratreden)

Bjørn Glein Stenbakken
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Pål Strøm
Kristianna Skavlan

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Asle Erik Tobiassen
Frank Johnsen
Ingrid Katrine Løkke
Tor Knutshaug

Motforslag: Jannicke Myhren
Stein Bornd

1 år Asle 70 stemmer
2 år Frank 76 — " —
2 år Ingrid 81 — " —
1 år Tor 54 — " —

Stein 33 st
Jannicke 45 st
Blank = 3

Vedtak:
Valgt som valgkomite:

6.5 5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: styret

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: vakant

Vendke Danielsen
Merete Schjetne
Heje Ant

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

TOBB,
Ths. Angells gt. 12 A,
7ooo, T.heim

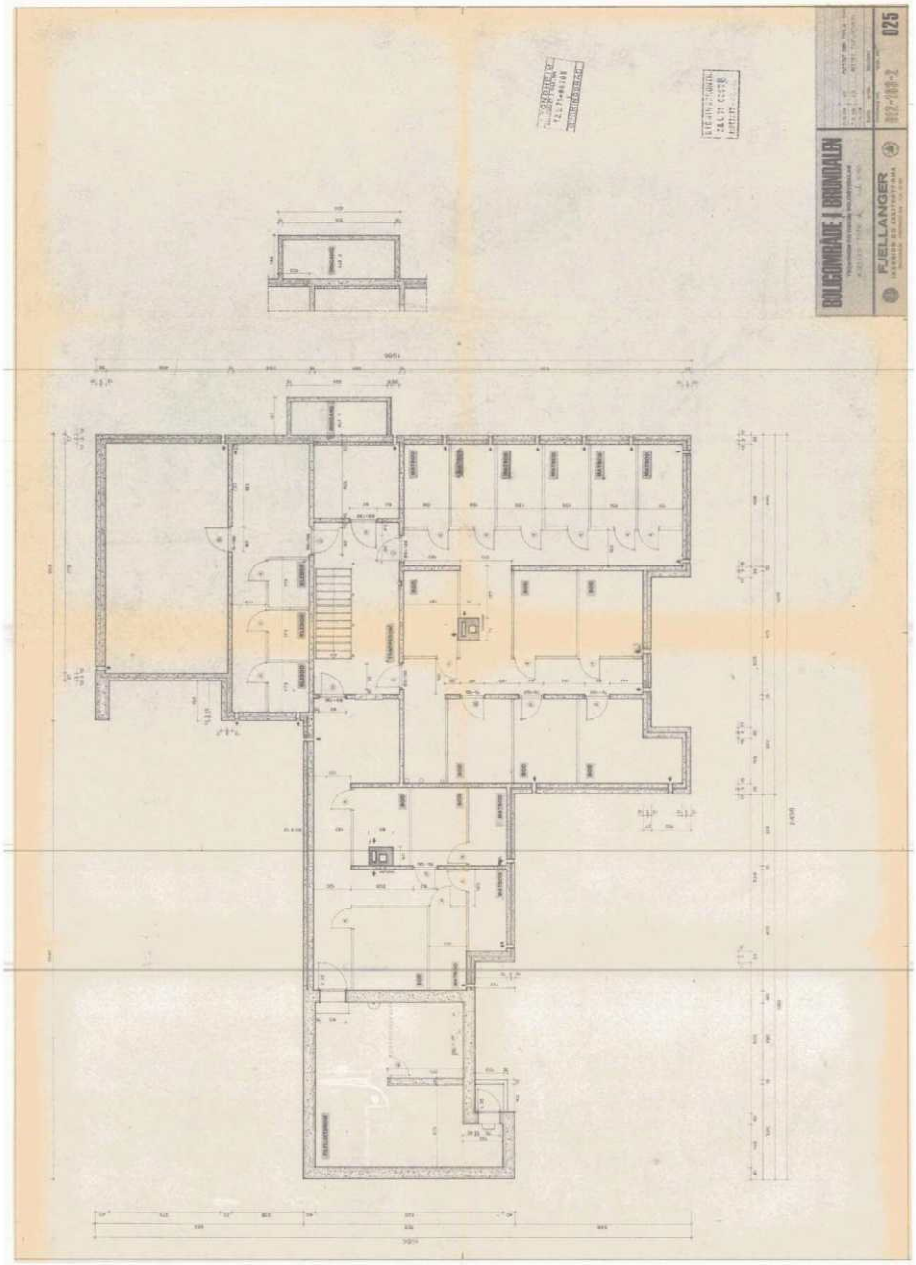
BLOKKBEBYGGELSE BØNDALEN.

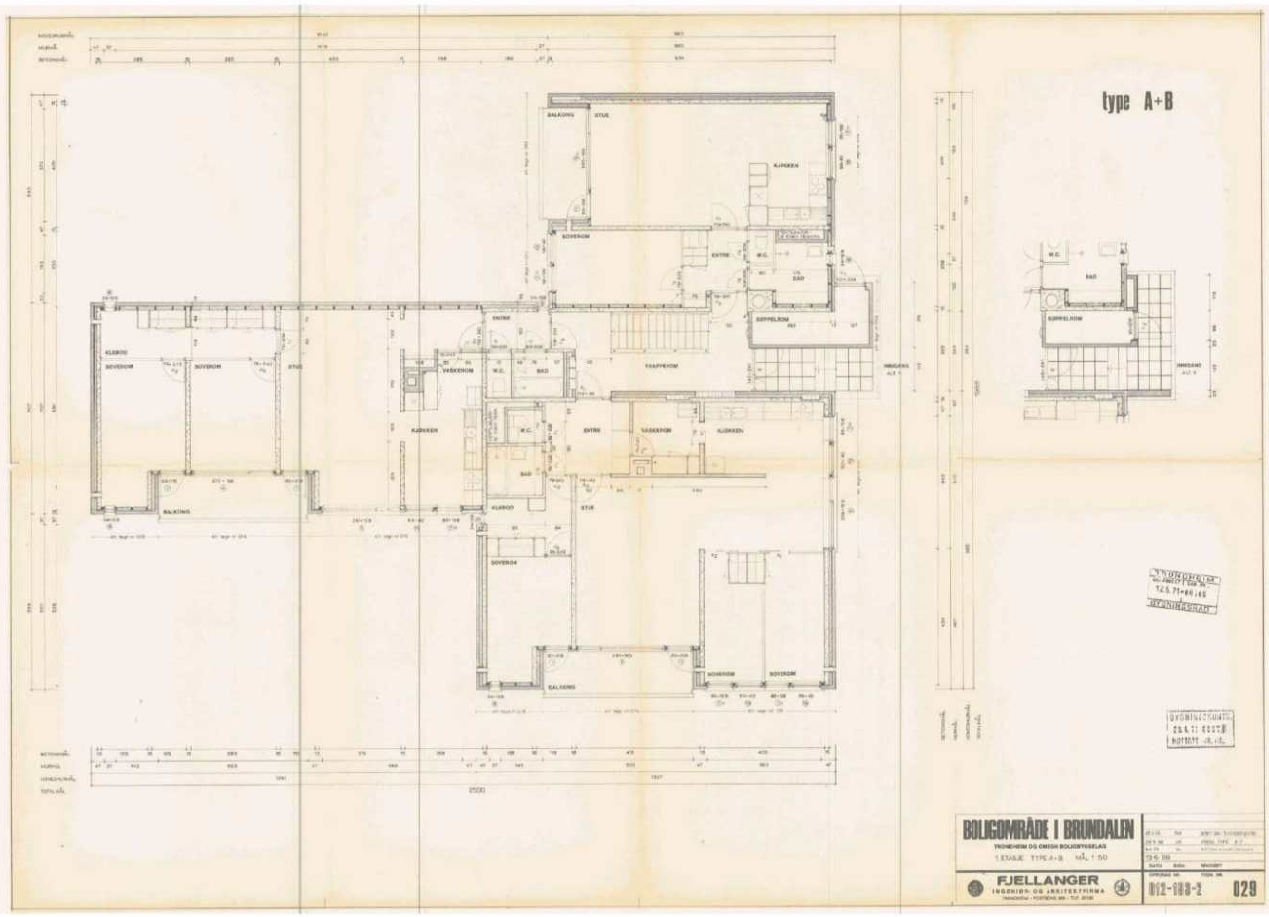
Leistadgrenda	9	blokk B
"	11	" B
"	12	" C
"	13	" D
"	15	" C
"	17	" A
"	19	" A
Leistadvegen	6	" A
"	8	" C
"	1o	" A

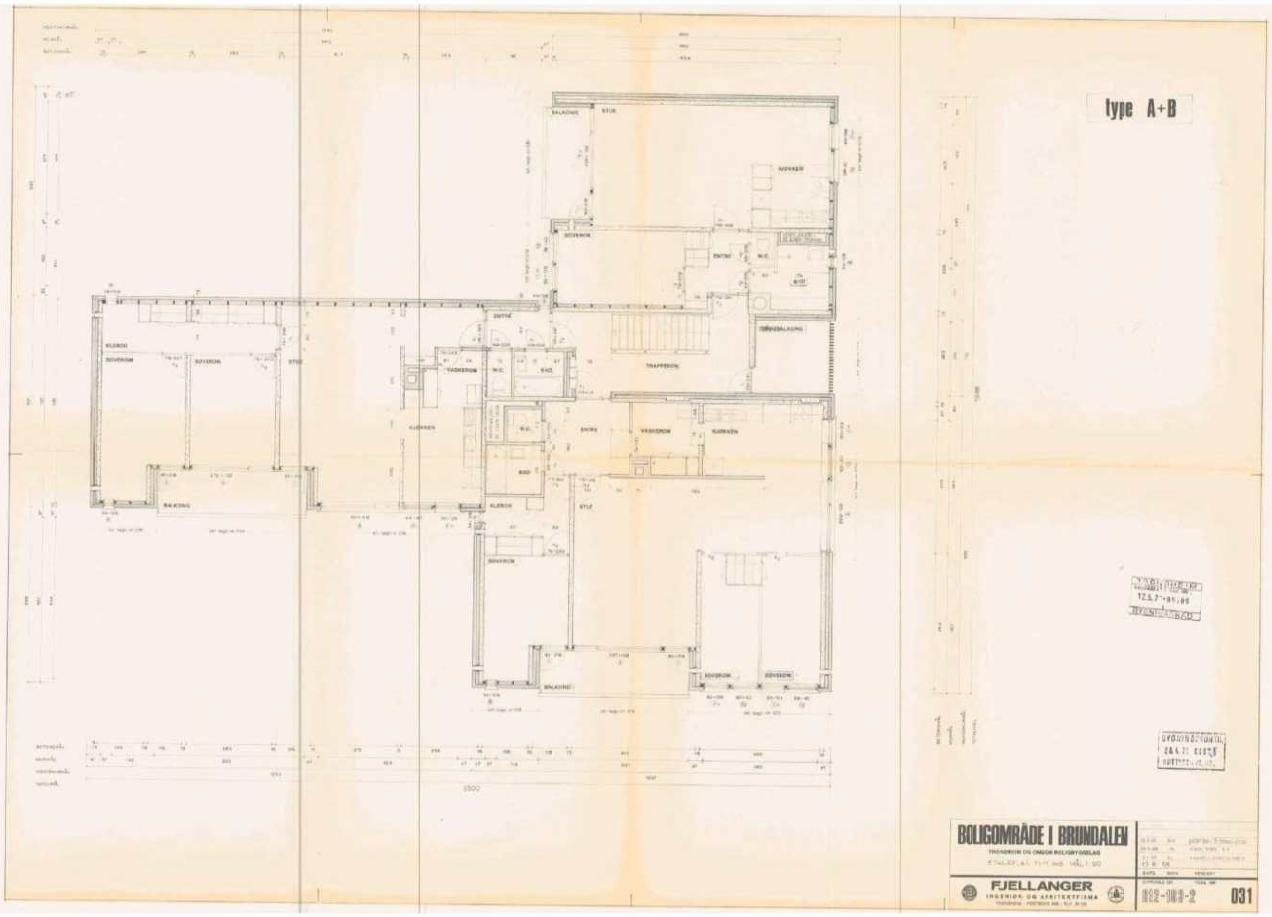
Disse bygg er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet 22.5.68 og godkjent.
Leilighetene er tillatt tatt i bruk.

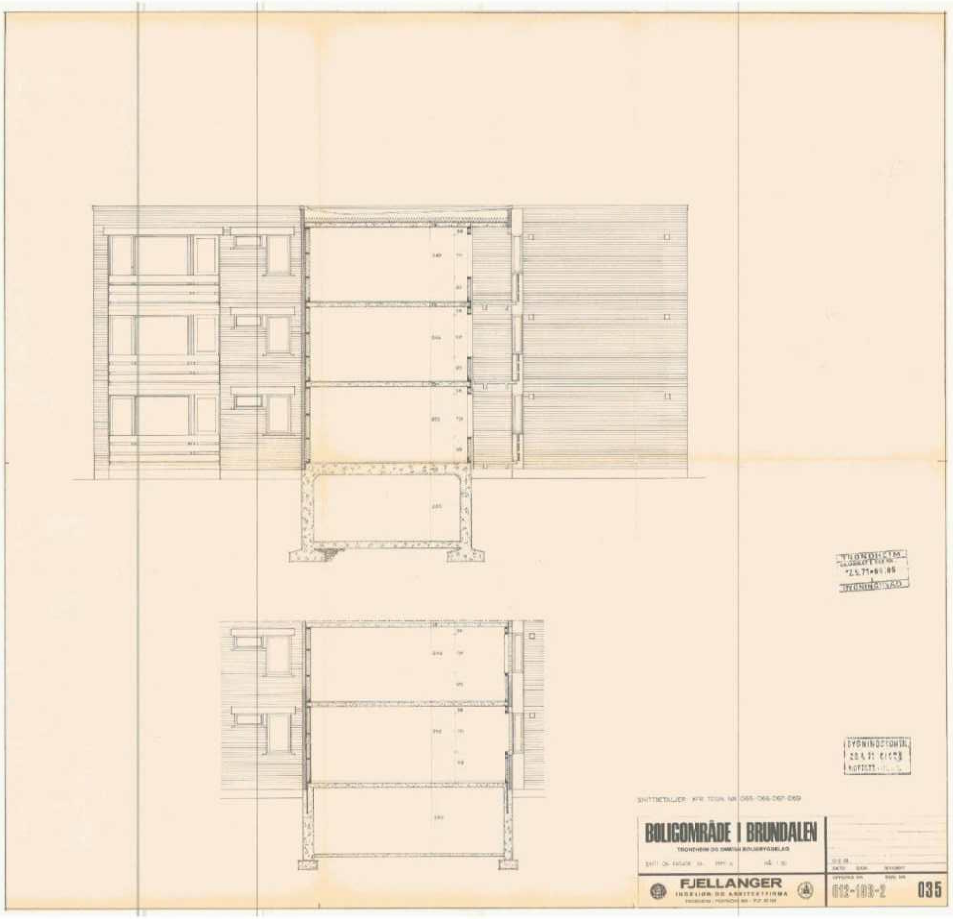
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 13.12.71

B. Forsner




type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
TRONDHEIM OG OMGIN BOLIGBYGGELAG
FJELLANGER
012-103-2
029


type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
FJELLANGER
012-103-2
031



BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGSELSKAP

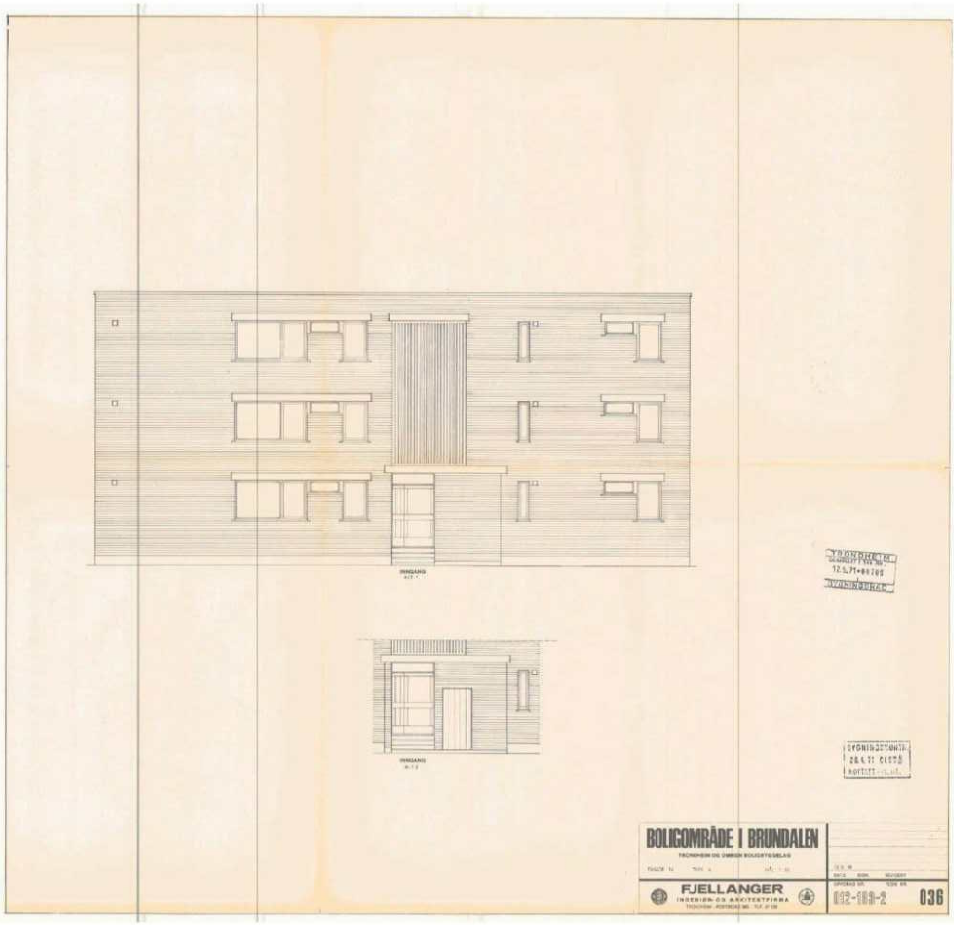
FJELLANGER

INGENIØR-OG ARKITEKTFIRMA

TRONDHEIM - POSTBOKS 985 - TLF. 21 08

612-103-2

035



BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGSELSKAP

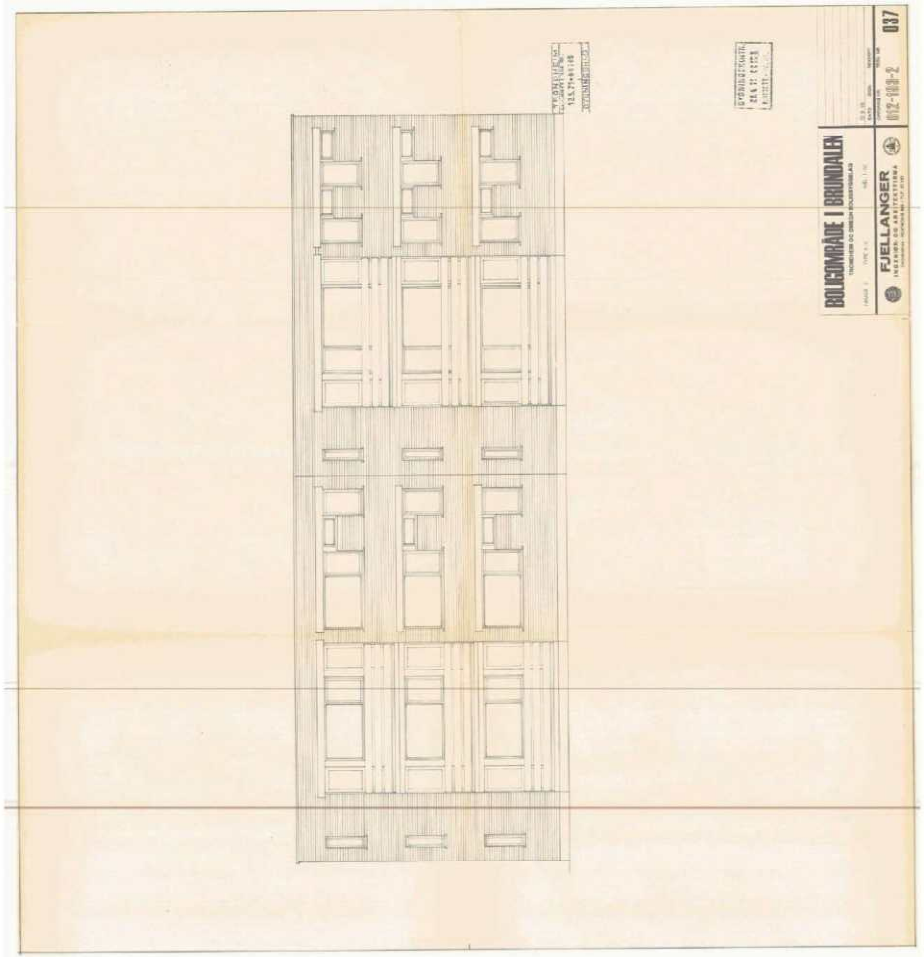
FJELLANGER

INGENIØR-OG ARKITEKTFIRMA

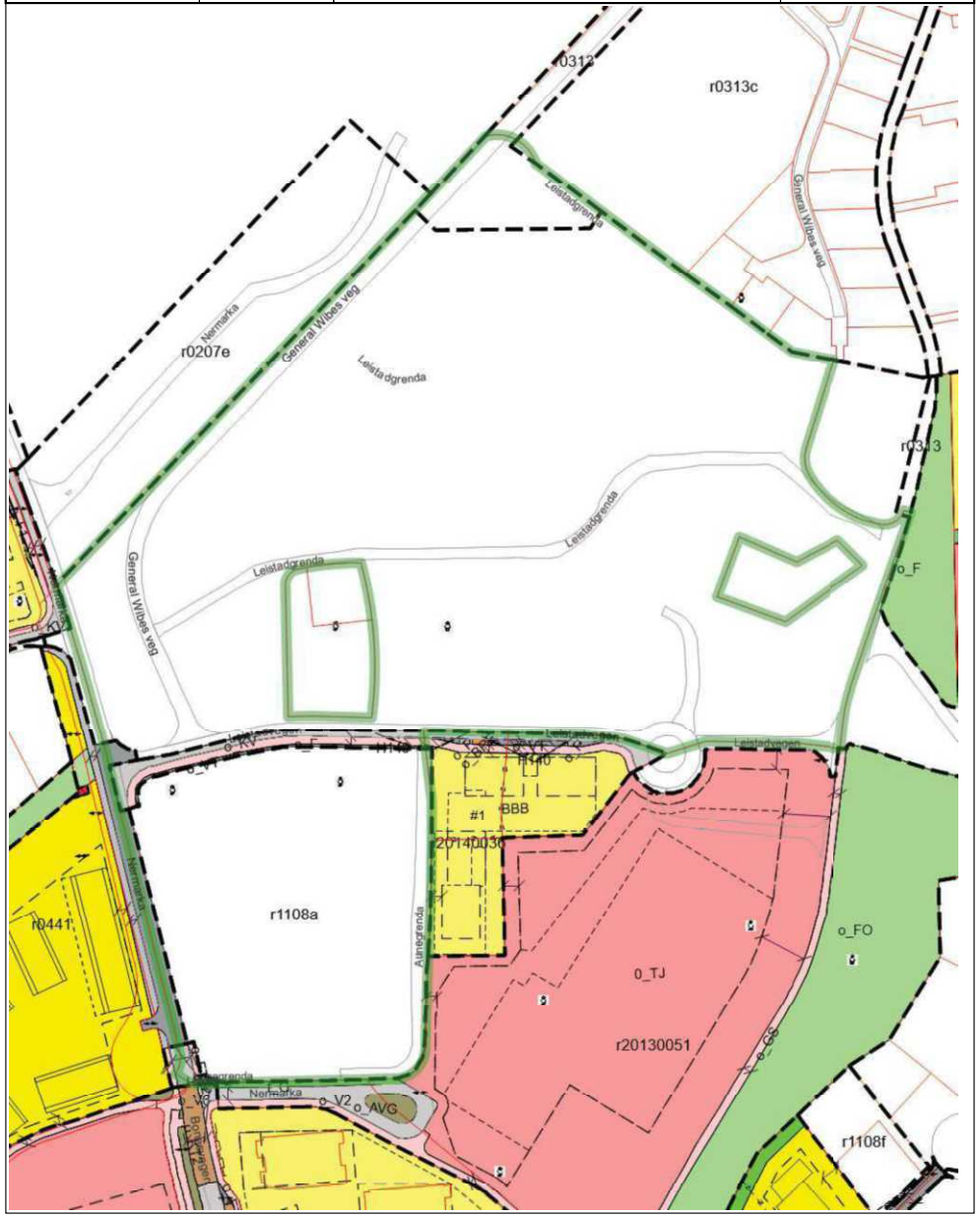
TRONDHEIM - POSTBOKS 985 - TLF. 21 08

612-103-2

036



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Leistadgrenda 10 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

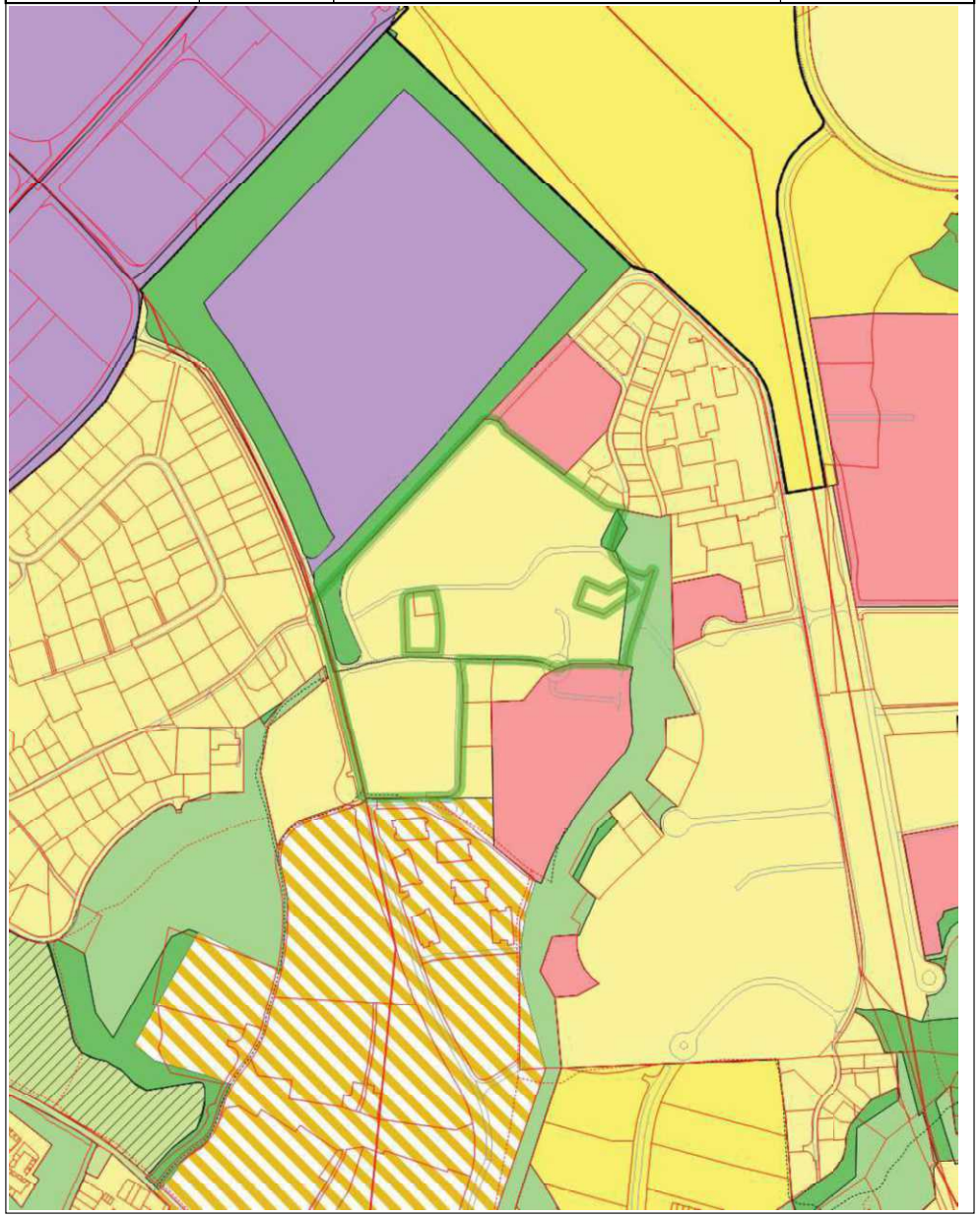
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Park
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Undervisning
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- Grønnstruktur
- Friområde

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 10 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

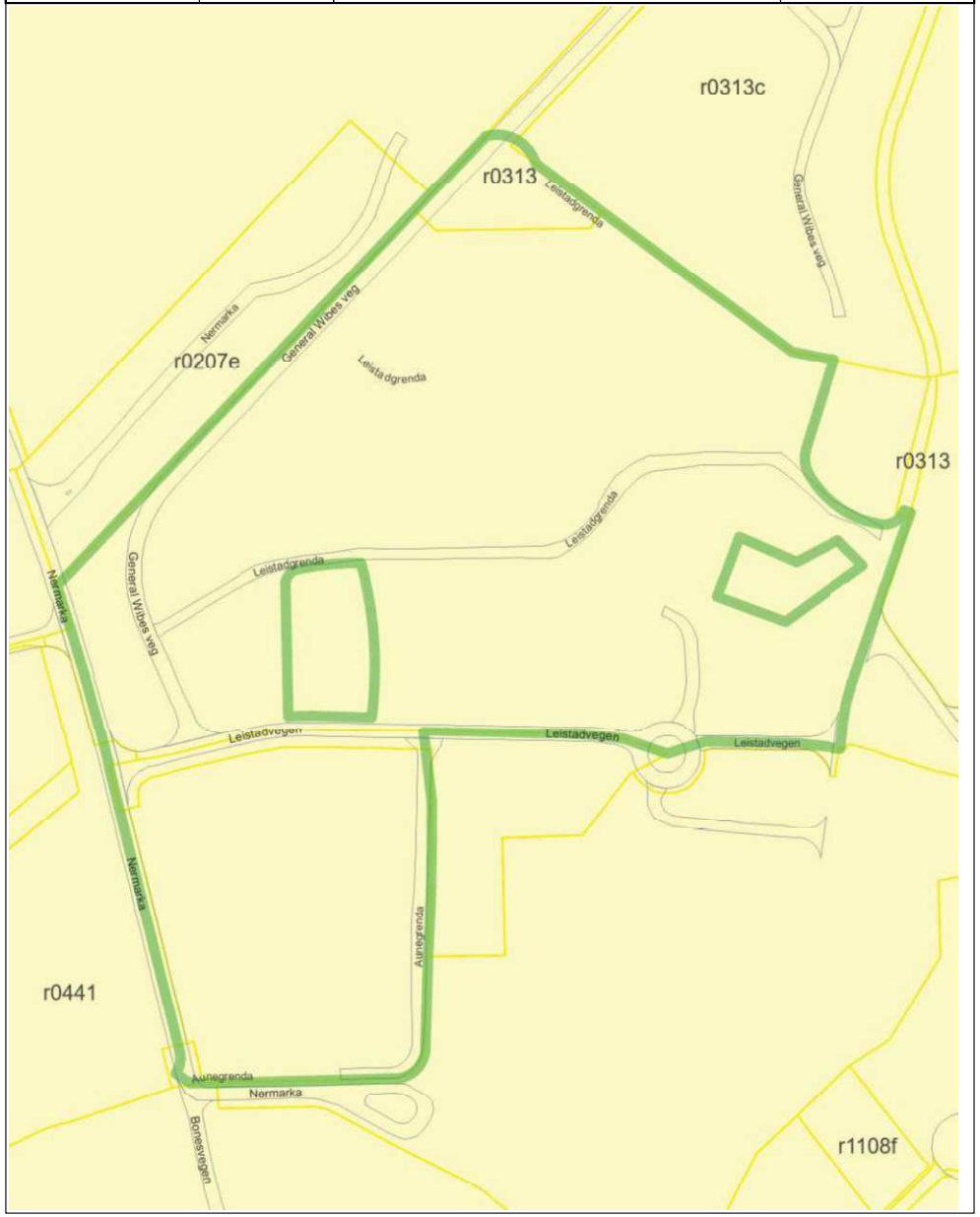
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Bestemmelsesområde Tunga
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 10 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



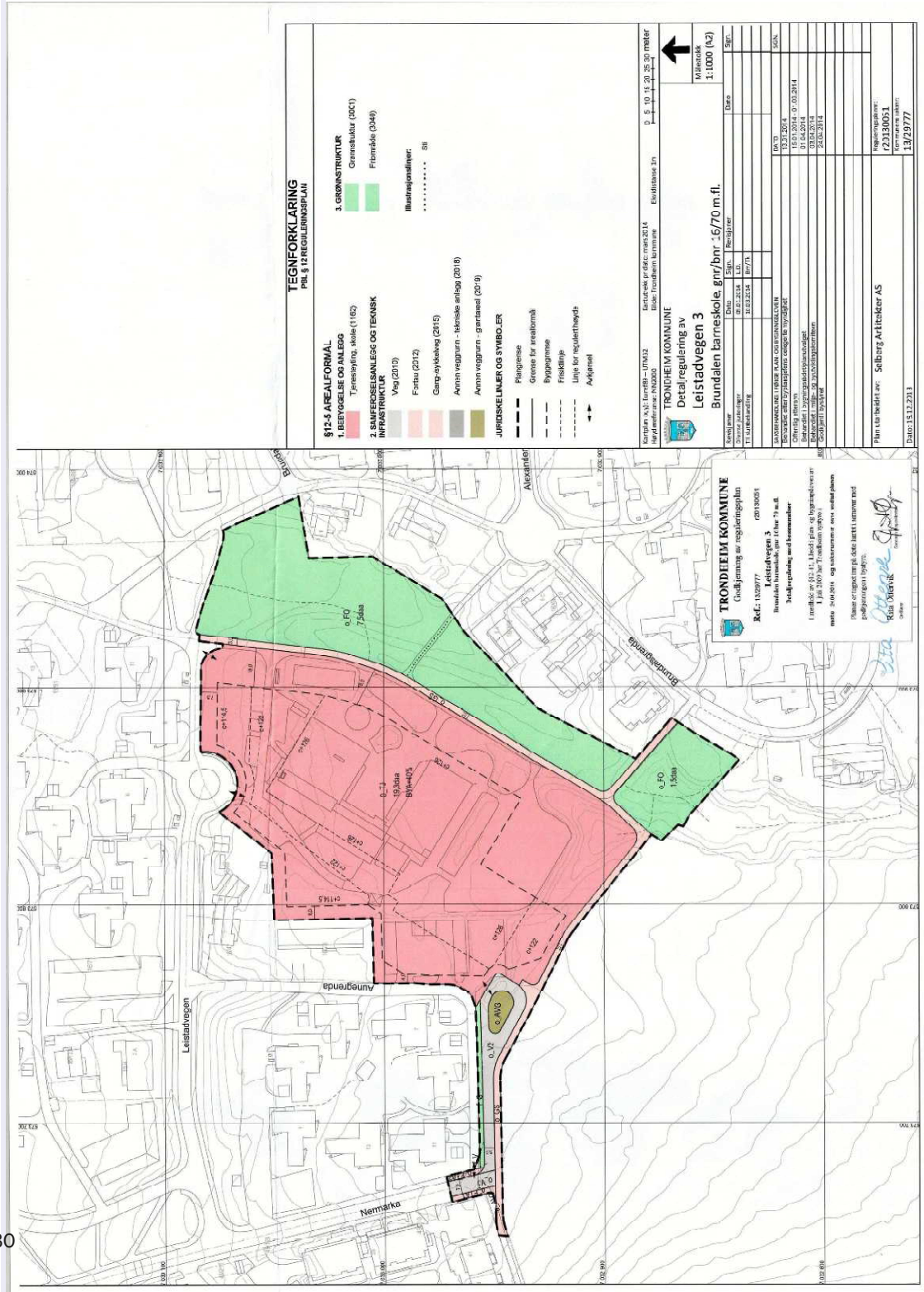
Tegnforklaring

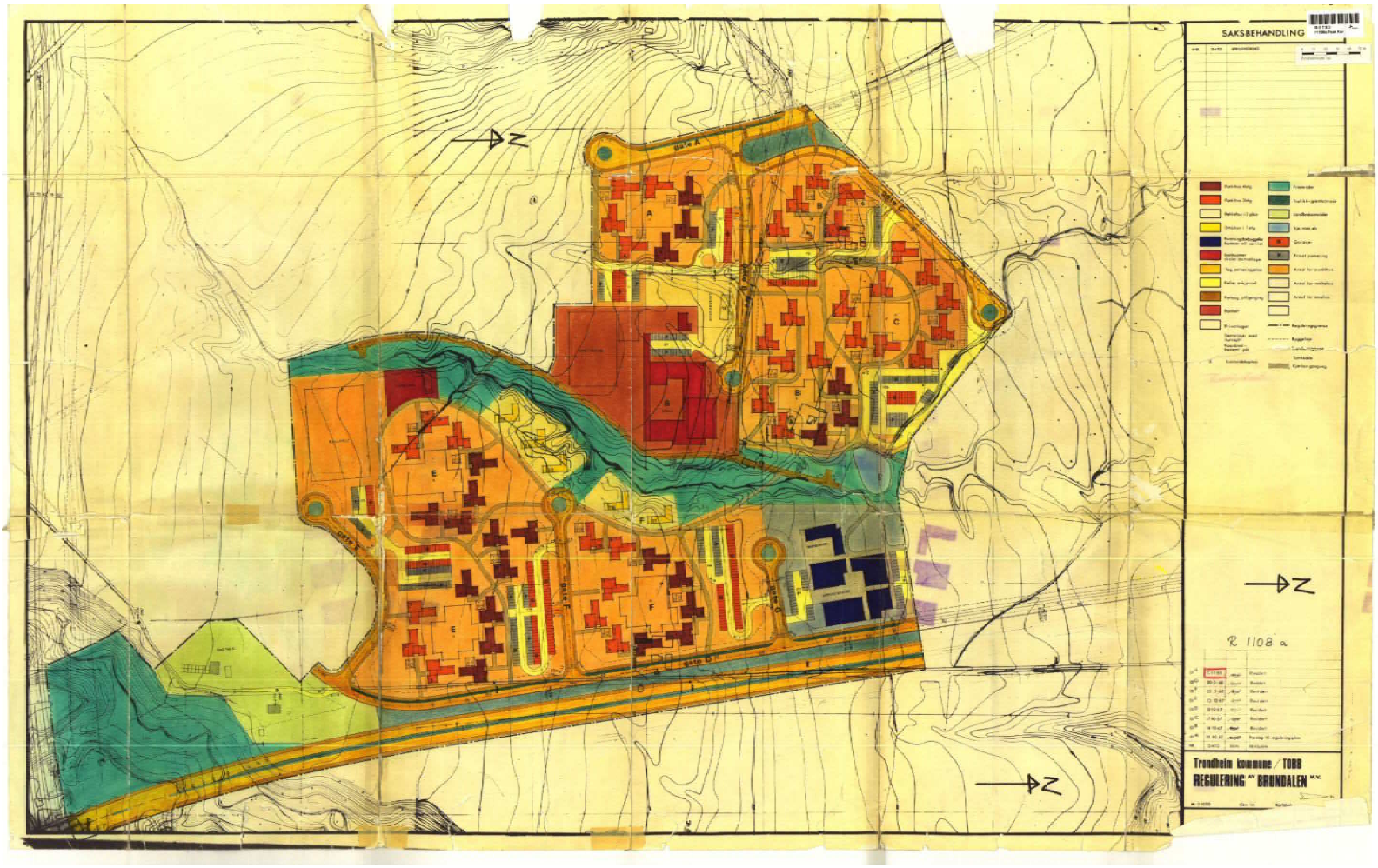
Veg

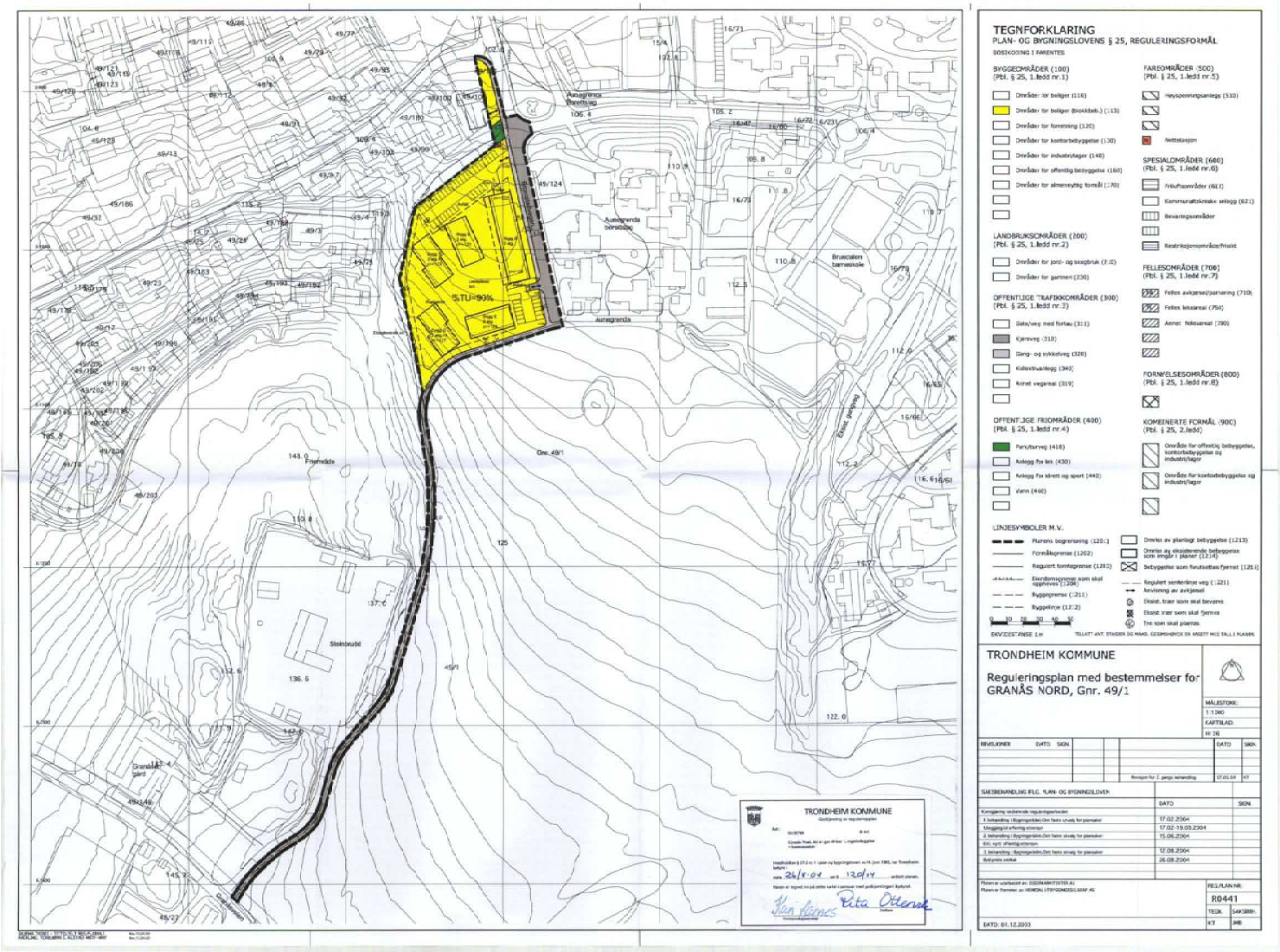
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

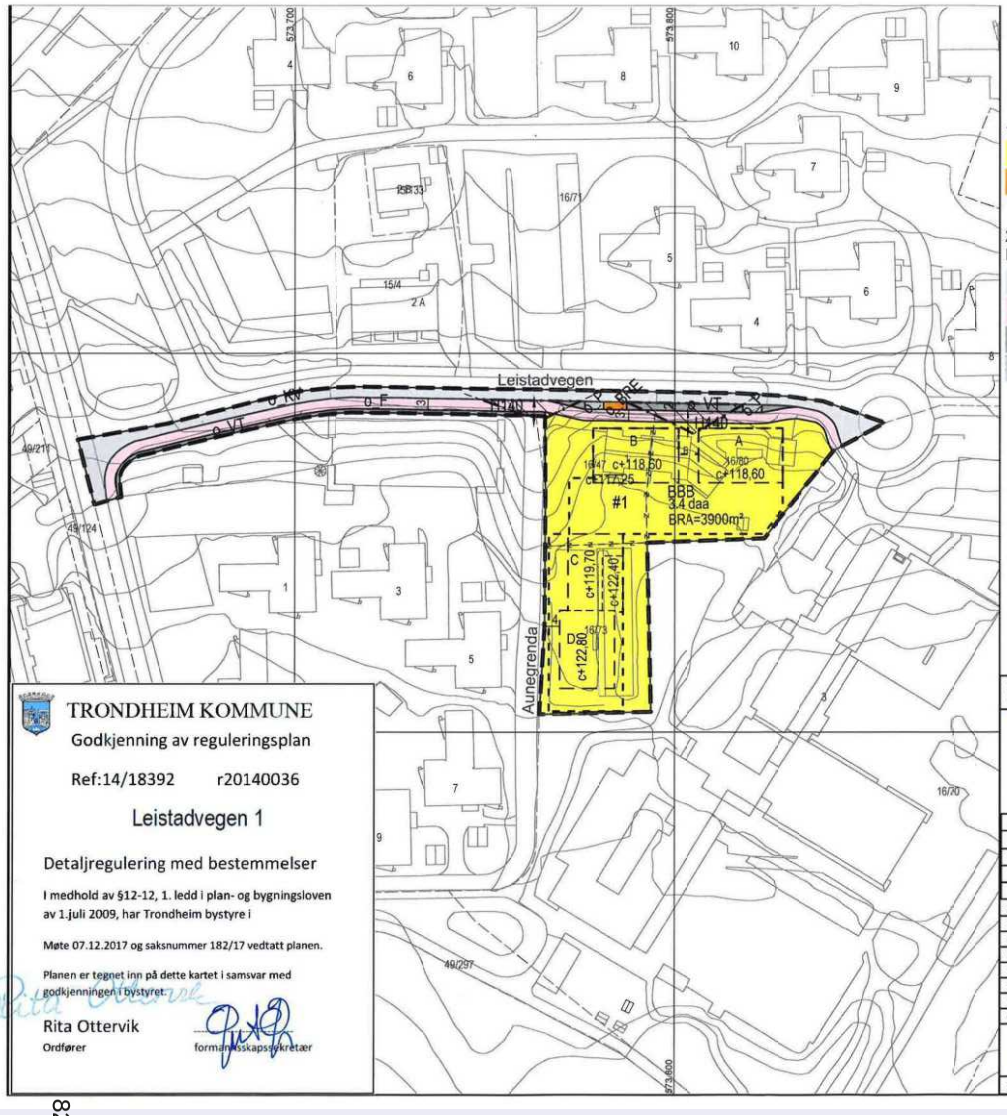
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .




SAKSBEHANDLING
Trondheim kommune / TOBB
REGULERING AV BRUNDALEN M.V.
R 1108 a


TEGNFORKLARING
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (100)
LANDBRUKSOMRÅDER (200)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
FARESOMRÅDER (500)
SPESIALOMRÅDER (600)
FELLESOMRÅDER (700)
FORNYELSESOMRÅDER (800)
KOMBINERTE FORMÅL (900)
LINJESYMBOLER M.V.
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for
GRANÅS NORD, Gnr. 49/1
TRONDHEIM KOMMUNE
BYUTVIKLINGSAVDELINGEN
REGULERINGSPLAN NR.
R0441
DATO: 01.12.2003



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkeringsplasser (2082)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Omriss parkeringskjeller #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/18392 r20140036

Leistadvegen 1

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 07.12.2017 og saksnummer 182/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: oktober 2017
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 5 10 15 m

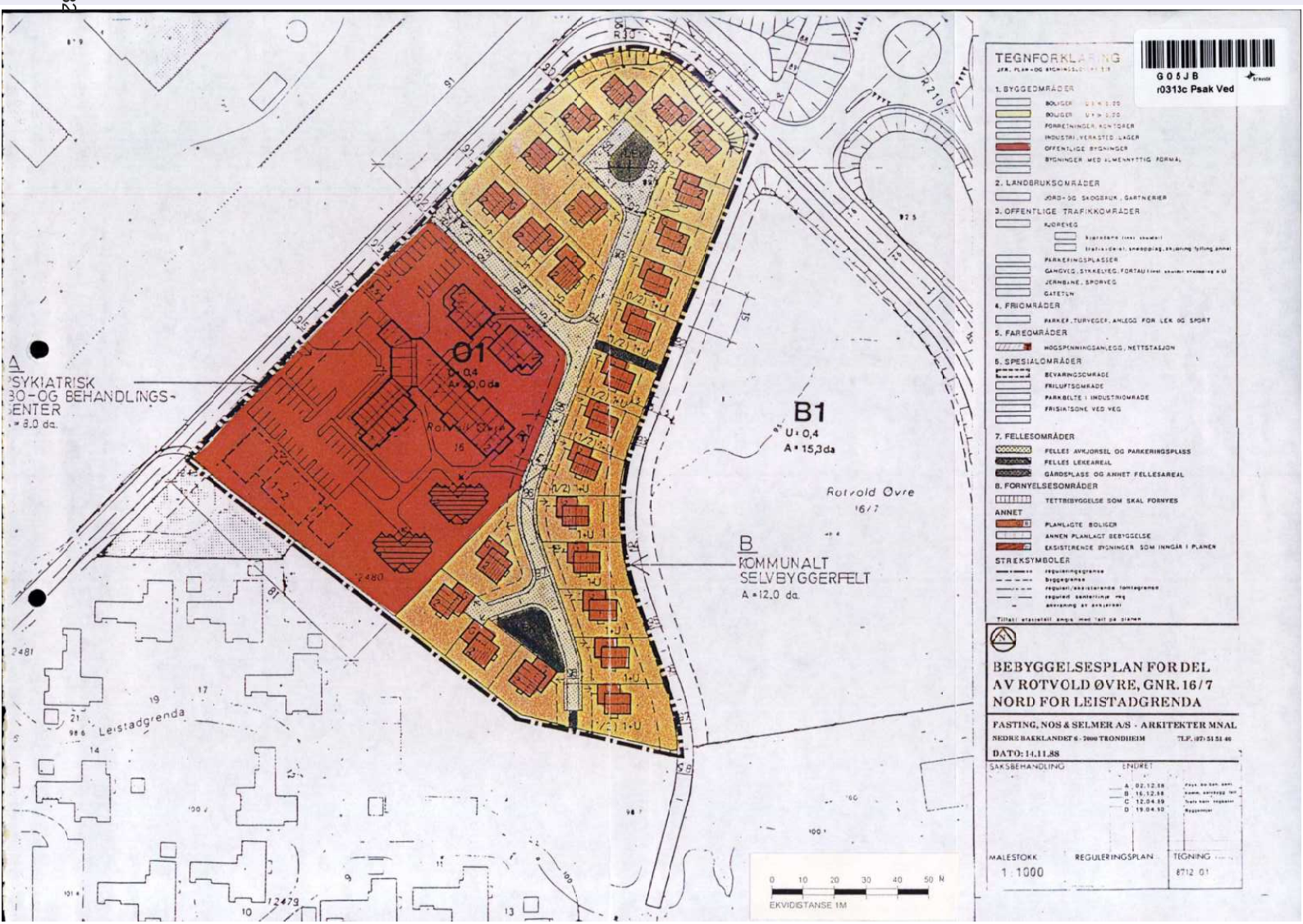
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Leistadvegen 1
gnr/bnr 16/47, 16/73 og 16/80

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato	Sign
Renovasjon, p-plass og fortau	21.12.2016	KHE			
Til sluttbehandling	09.10.2017	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Sign
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid		
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	14.11.2016	
Offentlig ettersyn	31.01.-14.03.17	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.02.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	31.10.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Plankonsulent: pka
Plankart produsert av: RAMBØLL
Dato: 02.09.2016
Reguleringsplannr: r20140036
Kommunens saksnr: 14/18392



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
FORRETNINGER, KONTORER
INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
OFFENTLIGE BYGNINGER
BYGNINGER MED ALLMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
PARKERINGSPLASSER
GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU
JERNBANE, SPORVEG
GATETUN

4. FRIOMRÅDER
PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEAREAL
GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELSESOMRÅDER
TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET
PLANLAGTE BOLIGER
ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER
reguleringsgrense
byggegrense

G05JB
r0313c Psak Ved

BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV ROTVOLD ØVRE, GNR. 16/7 NORD FOR LEISTADGRENDA

FASTING, NOS & SELMER A/S - ARKITEKTER MNAL
NEDRE BAKKLANDET 6 - 7000 TRONDHEIM TLF. (07) 51 51 40

DATO: 14.11.88

SAKSBEHANDLING ENDRET
A 02.12.88
B 16.12.88
C 12.04.89
D 19.04.90

MÅLESTOKK 1:1000 | REGULERINGSPLAN | TEGNING 8712.01

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 14 900

Rettsområder du får hjelp med

- 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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

Husk at 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33240372 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Leistadvegen 10, 7047 Trondheim.
Andelsnr. 504 i Brundalen Borettslag, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 33240372
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.02.2025

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no