

Velkommen til

# Andreas Claussens veg 3, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Andreas Claussens veg 3
# 7058 Charlottenlund

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 2 890 000,- | **BRA/BRA-i** | 110 / 83 m² |
| **Omkostninger** | kr | 9 496,- | **Soverom** | 2 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 2 899 496,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 573 221,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 3 472 717,- | **Byggeår** | 1971 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 7 217,- | **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 og romslig 3-roms leilighet beliggende i populære Brundalen Borettslag.

Leiligheten er lokalisert i byggets 2. etasje og må sies å ha en svært god beliggenhet i borettslaget og store vindusflater som bidrar til en lett og luftig atmosfære. Her ligger man vestvendt til med glimrende solforhold fra ca. kl. 13:00 til 22:00 på sommerstid. Det er også verdt å nevne at balkongen er innglasset og at man kan åpne helt opp ved å skyve glassene til siden. Leiligheten har en planløsning med bl.a to soverom, gang m/kontor, stue, kjøkken, bad, separat WC, vaskerom og entré.

Kvaliteter verdt å fremheve:
- Lekkert 1-stavs gulv
- Felleskostn. inkl. bl.a TV-pakke, internett, kommunale avgifter, trappevask m.m.
- Tre kjellerboder på tilsammen ca. 15 kvm
- Nytt speilskap på badet 2022
- Downlights i gang
- Utv. renovert i 2019 med bl.a nye vinduer, etterisolering, drenering m.m.
- Eget vaskerom m/god plass til vaskemasking og tørketrommel
- Vedovn i stue, pipeløpet ble renovert i 2006
- Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer
- Barnevennlig beliggenhet med lekeplass like utenfor boligen.

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

Velkommen til visning!

**Adresse**
Andreas Claussens veg 3, 7058 Charlottenlund

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 287 i BRUNDALEN BORETTSLAG, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 3 463 221,- |
| Prisantydning | kr | 2 890 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 573 221,- |
| Omkostninger | kr | 9 496,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 3 472 717,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 480 617,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 7 217,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 716
Felleskostnad avdrag 923
Felleskostnad driftsdel 2 888
Felleskostnad avdrag 773
Felleskostnad renter 356
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 441
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 295 708 690,- pr 17-03-2026

**Renter og avdrag**
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 14637525, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 17.03.2026: 38 930 276
Andel av saldo: 75 465
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 17.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 17.03.2026: 66 004 937
Andel av saldo: 127 948
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 17.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 51
Saldo per 17.03.2026: 70 818 137
Andel av saldo: 137 279
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 17.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 17.03.2026: 70 924 239
Andel av saldo: 137 484
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 17.03.2026: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 17.03.2026: 49 031 101
Andel av saldo: 95 045
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2036 )
3 MND Nibor + Margin 0,52%

**Sikringsordning**
Andelseierne er ansvarlig 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 forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.
Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.
For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her:
http://klarefinans.no/tjenester

**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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

**Areal**
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 15 m²
BRA - b: 12 m²
BRA totalt: 110 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**
2

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Leilighet

**Etasje**
2

**Parkering**
Borettslaget har rikelig med oppstillingsplasser spredt rundt på tunene. Borettslaget har i tillegg 160 garasjer i rekke samt 34 plasser i P-hus hvor av 2 HC-plasser. Ledige garasjer tildeles av TOBB etter hvert som oppsigelsene kommer inn og nøkler blir innlevert hos vaktmester. Tildelingen skjer etter boansiennitet. Det betales innskudd for garasjer til borettslaget, samt et gebyr til TOBB ved tildeling.

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

Borettslaget lagt opp infrastruktur for lading av EL-bil på et stort antall parkeringsplasser. Borettslaget har valgt Aneo Mobility som totalleverandør av ladetjenester for ladbare biler

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 16, Bnr. 61, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

**Byggeår**

1971 ifølge takstmann.

**Innhold**
Entré, gang, mellomgang, bad, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue, 2 soverom, kontor og innglasset balkong. Disponerer 3 boder i kjeller.

**Standard**
Entré (2,6m²):
Laminat på gulv. Malte slette flater og malt panel på vegger. Malte panelplater i himling med integrert belysning.
Innredning/utstyr: Veggmontert oppheng. Porttelefon.

Gang (3,8m²):
Laminat på gulv. Malte slette flater, tapet og malt trepanel på vegger. Malte panelplater i himling med integrert belysning.
Innredning: Veggmontert oppheng.

Mellomgang (5,9m²):
Laminat på gulv. Malte slette flater og malt trepanel på vegger. Malte panelplater i himling med integrert belysning.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Veggmontert hylle. Røykvarsler.

Bad (2,4m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med belysing. Naturlig avtrekk via veggventil.

Kjøkken (8,9m²):
Laminat på gulv. Malt trepanel og tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, samt nisjer for frittstående oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Vaskerom (3,1m²):
Limt belegg på gulv. Malte flater og pusset/malt mur over gulvoppbrett på vegger. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med veggmonterte hyller og oppheng. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannstank. Naturlig avtrekk via veggventil.

Toalettrom (1,3m²):
Limt belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmonterte hyller. Naturlig avtrekk via veggventil.

Stue (24,7m²):
Laminat på gulv. Malt trepanel, malte slette flater og fasadestein på vegger. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Vedovn. Teleuttak. Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Soverom 1 (10,4m²):
Laminat på gulv. Malte slette flater og malt trepanel på vegger. Malt betongflate i himling.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 2 (11,1m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater og tapet på vegger. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Kontor (4,1m²):
Laminat på gulv. Malte slette flater og malte panelplater på vegger. Malt betongflate i himling.

Innglasset balkong (10,2m²):
Gulv er belagt med membranduk. Vegger i malt trepanel og glass/aluminiumsplater. Himling med malte metallplater.

**Beliggenhet**
Leiligheten har en fin 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 bl.a. St. Olavs Hospital, NTNU Gløshaugen og øvrige studiesteder er lett tilgjengelig.

**Adkomst**
Kjør nordover fra Leangen og ta inn til høyre ved Skovgård. Ta videre første vei til høyre inn Hørløcks vei. Følg denne og ta til høyre inn Yrkeskoleveien. Følg så skilting til Andreas Claussens veg 3. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved fellesvisninger.

**Byggemåte**
Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater og innslag av trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Dette i følge takstmannens rapport.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarer på kjøkken følger 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 1971. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: montering av jernstige under nødutganger fra alle tilfluktsrom. Ferdigattest er ikke omsøkt.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Kommunen henlegger saker som ikke er avsluttet med ferdigattest i disse tilfellene, og avviser henvendelser om ferdigattest i slike saker. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 15.95.1971

Det er utstedt ferdigattest for fasade-rehabilitering datert 25.01.2022.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for balkonger datert 29.11.95.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

**Oppvarming**
Elektrisk og vedfyring.

**Energimerking**
Gul D. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplaner r1108a, r1108g, r1108j, r1201, r20130067. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det foreligger eksisterende planforslag som berører eiendommen med plannavn Yrkesskolsevegen 18, planid r20200037. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for ny kirke, helse- og velferdssenter, barnehage og boliger. Det planlegges også for en ny gangbro på tvers av Stokkbekkdalen, som vil kunne styrke forbindelsen mellom Brundalen og Charlottenlund.

Det foreligger et planforslag 5001 r20150025 som omhandler Øvre Rotvoll og Brundalsforbindelsen. Om planene blir realisert er det snakk om boligutbygging på jordet Øvre Rotvoll (som ligger mellom IKEA og Jakobsli) og etablering av ny vei fra rundkjøringen ved IKEA og opp mellom Jakobsli og Brundalen, og veien vil også fungere som tilkoblingsvei for Miljøbyen og Granåsen gård østre. For mer informasjon kan man se Trondheim kommunes hjemmesider eller konfr. megler.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 094 438,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 377 752,-.

**Andel felles formue**
kr 30 641,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

# 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**
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Etter nærmere avtale med selger.

**Forkjøpsrett/godkjenning**
Forkjøpsrett er ferdig utprøvd. Konferer med megler for mer informasjon.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

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

**Eier**
Astrid Hongset

**Heftelser og servitutter**
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. 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**
Takstmannens kommentar til areal:
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig sammenslått kjøkken og vaskerom er i dag avdelt til separate rom.
- Kontor er etablert i opprinnelig gang.
- Dagens kontor har tatt deler av arealer i soverom 2.

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

Vedr. fremtidig rørfornying av vann- og avløp, styret opplyser følgende: Rørfornying med strømpeføring er en metode for å rehabilitere eksisterende avløpsrør inni og under bygninger, med minimale inngrep i bygningsmassen. Metoden gir store besparelser sammenliknet med totalrenovering og rørbytte, både økonomisk, tidsmessig og for miljøet. Forprosjektering skal starte våren 2026. Med anbudsrunder, kontraktsinngåelser og gjennomføring av arbeidet, vil dette ta flere år. Det vites derfor ikke mye om kostnader enda, men det understrekes at borettslaget har solid økonomi. Konfr. megler.

Utdrag fra Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 46 507 017
Sum driftskostnader: -22 874 215
DRIFTSRESULTAT: 23 632 802
ÅRSRESULTAT: 10 244 233

Utdrag fra Brundalen Borettslag - Balanse 2025
Sum anleggsmidler: 223 772 719
Sum omløpsmidler: 17 664 513
SUM EIENDELER: 241 437 232

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

Leiligheten disponerer 3 stk boder i kjeller.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 58 293 (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.093,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Trykk av annonsemateriell kr. 1.500,-
Info for.fører kr. 5.713,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (VerdiAnalyse takst - Erik Bromseth Mellevold)
- Fotograf (Nonstad Foto - Julian Nonstad)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 02-04-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2)::

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2. Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Spesialrom - 2. Etasje - Toalettrom - Ventilasjon

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**
Selger har tegnet 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 egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: K. Lund. Beskrivelse av arbeidet: (Av tidligere eier): Varmtvannstank på vaskerom skiftet ut. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut gulvbelegg på vaskerom samt malt vegger med våtromsmaling. Lagt nytt gulvbelegg på toalett, malt vegger og tak. Skiftet ut alt av listverk og dører på bad, toalett og vaskerom.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: K. Lund. Beskrivelse av arbeidet: (Av tidligere eier): Flytting og utskifting av varmtvannstank og diverse rørarbeid i tilknytning til det.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013. Firmanavn: Berg og Wigum. Beskrivelse av arbeidet: (Av tidligere eier): Det ble lagt ny kurs for oppvaskmaskin og tilkobling til eksisterende opplegg på kjøkken. Brytere i yttergang og gang utenfor soverom ble koblet om for pulsdimming av spotter i tak.

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

offentlige vedtak eller lignende? Ja. Andreas Claussens veg inngår i planer for Brundalsforbindelsen

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Våtromsrapport ble utarbeidet av takstmann i forbindelse med salg i 2016.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja. Borettslaget har problemer med måker som hekker på takene om sommeren.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 02.04.2026
- Egenerklæring datert 18.03.2026
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap 2024
- Innkalling & protokoll ordinært årsmøte 2024/2025
- Reguleringsplaner m/bestemmelser

- Ferdigattest for rehabilitering 2022
- Byggetetegninger datert 15.95.1971

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

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

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

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

**Avdeling**
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




KASSE 2








KASSE 2








P
2 3
2 4
2 5








Miele


Miele




1400








Electrolux
PERFECTCARE 700







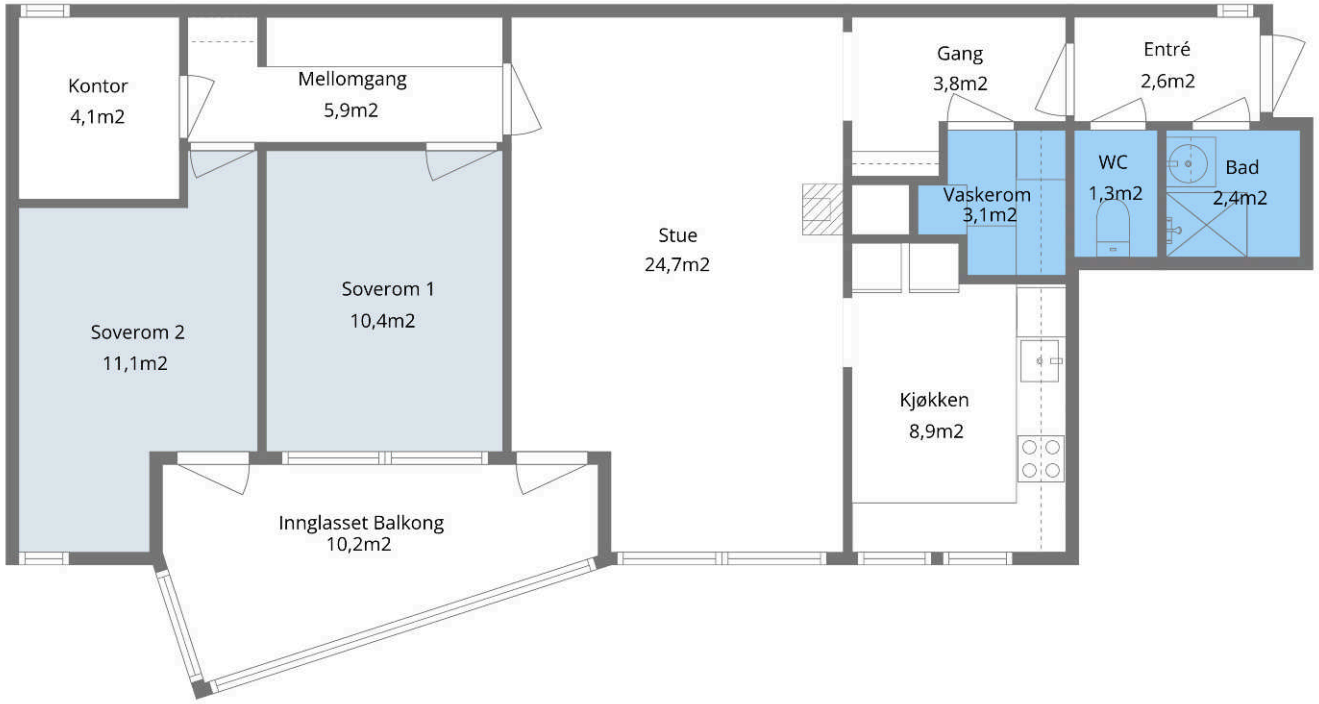








# Plantegning




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

# ANDREAS CLAUSSENS VEG 3

## Nabolaget Brundalen - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Brundalen** | Linje 14, 102 | **3 min** 0.3 km |
| **Leangen stasjon** | Linje R60, R70 | **9 min** 4.6 km |
| **Trondheim S** | Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **12 min** 7.7 km |
| **Trondheim Værnes** | | **28 min** |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Brundalen skole (1-7 kl.)** | 440 elever, 27 klasser | **6 min** 0.5 km |
| **Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)** | 596 elever, 38 klasser | **16 min** 1.4 km |
| **Åsvang skole (1-7 kl.)** | 443 elever, 21 klasser | **23 min** 2 km |
| **Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)** | 467 elever, 27 klasser | **16 min** 1.4 km |
| **Charlottenlund videregående skole** | 1100 elever, 76 klasser | **7 min** 0.6 km |
| **Lukas videregående skole** | 80 elever, 8 klasser | **10 min** 5.5 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

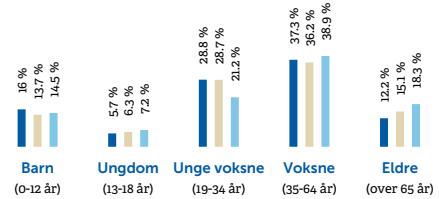
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)** | 38 barn | **3 min** 0.2 km |
| **Leistad barnehage (1-5 år)** | 79 barn | **6 min** 0.5 km |
| **Stokkbekken barnehage (1-2 år)** | 12 barn | **12 min** 1 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Rema 1000 Charlottenlund** | PostNord | **13 min** 1.1 km |
| **Coop Extra Charlottenlund** | Post i butikk | **13 min** 1.1 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

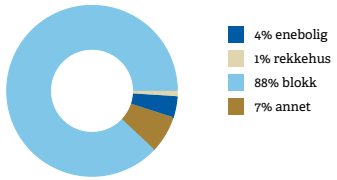
## TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Brundalen skole** | Aktivitetshall, ballspill | **4 min** 0.3 km |
| **Brundalen videregående** | Aktivitetshall, sandvolleyball | **7 min** 0.6 km |
| **EasyFit Brunstad** | | **16 min** |
| **TrenHer Angelltrøa** | | **21 min** |

## BOLIGMASSE



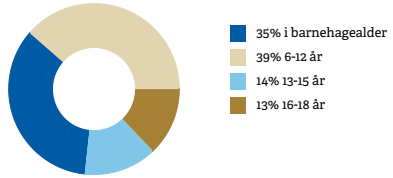

«Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»

Sitat fra en lokalkjent

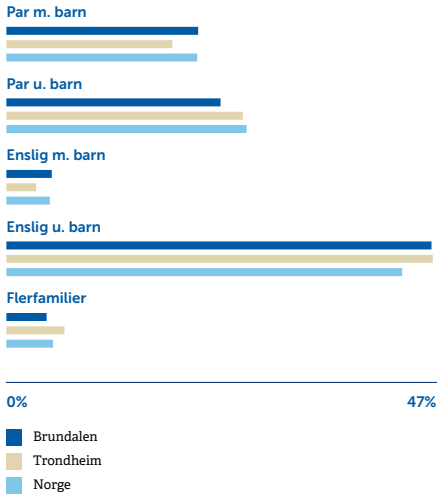
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Grilstadporten kjøpesenter** | **7 min** |
| **Vitusapotek Ranheim** | **7 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING




## SIVILSTAND

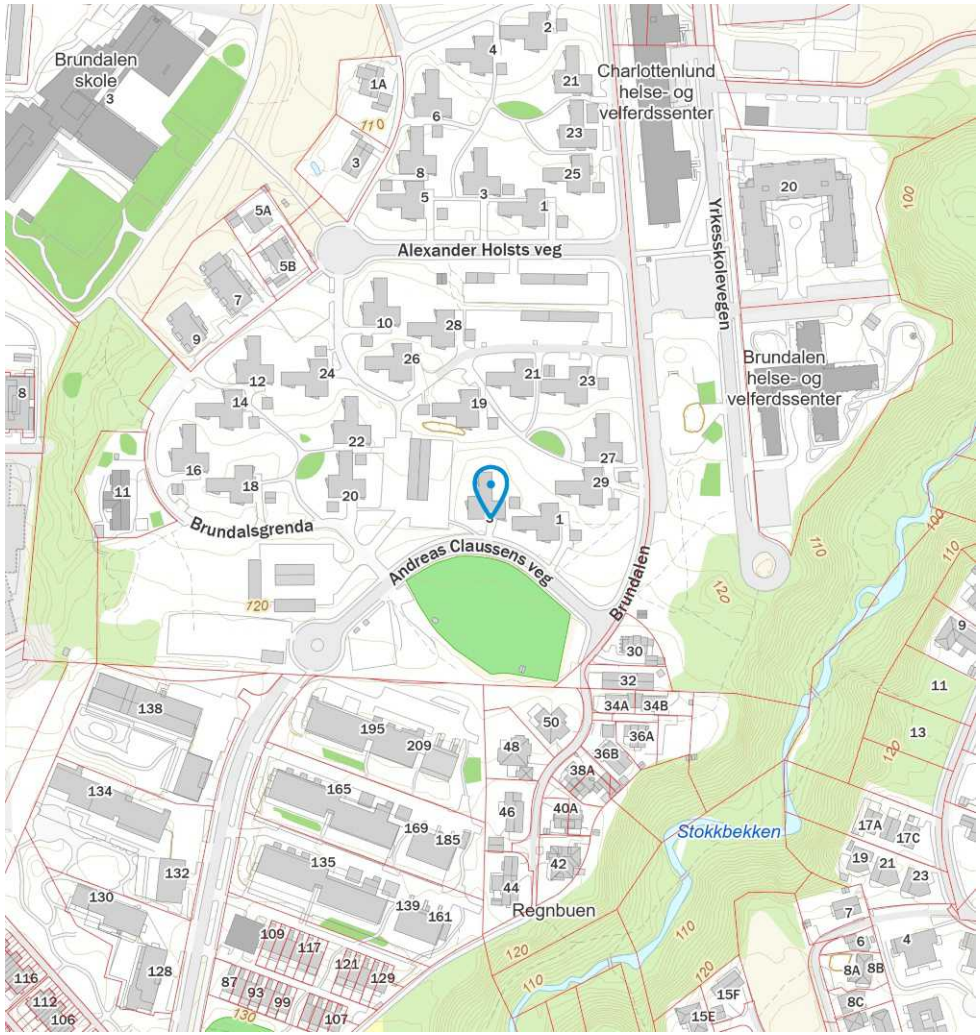
| | | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 23% | 33% |
| **Ikke gift** | 64% | 54% |
| **Separert** | 9% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 4% | 4% |

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



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






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

# Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje
Andreas Claussens veg 3 , 7058
CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 61
Andelsnummer 287

**Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 83 m²**




**Befaringsdato:** 25.03.2026 **Rapportdato:** 02.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1628 **Eiendomsverdi ref nr:** CK8265

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

VerdiAnalyse.

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

## Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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


**Rapportansvarlig**

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


NITO

VerdiAnalyse.




VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM


Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle 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.

# 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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000





Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Beskrivelse av eiendommen

### Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk på tre etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater og innslag av trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (2,6m²): Laminat på gulv. Malte slette flater og malt panel på vegger. Malte panelplater i himling med integrert belysning.
Innredning/utstyr: Veggmontert oppheng. Porttelefon.

Gang (3,8m²): Laminat på gulv. Malte slette flater, tapet og malt trepanel på vegger. Malte panelplater i himling med integrert belysning.
Innredning: Veggmontert oppheng.

Mellomgang (5,9m²): Laminat på gulv. Malte slette flater og malt trepanel på vegger. Malte panelplater i himling med integrert belysning.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Veggmontert hylle. Røykvarsler.

Stue (24,7m²): Laminat på gulv. Malt trepanel, malte slette flater og fasadestein på vegger. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Vedovn. Teleuttak. Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Soverom 1 (10,4m²): Laminat på gulv. Malte slette flater og malt trepanel på vegger. Malt betongflate i himling.
Utstyr: Panelovn.

Soverom 2 (11,1m²): Laminat på gulv. Malte panelplater og tapet på vegger. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Kontor (4,1m²): Laminat på gulv. Malte slette flater og malte panelplater på vegger. Malt betongflate i himling.

Innglasset balkong (10,2m²): Gulv er belagt med membranduk. Vegger i malt trepanel og glass/aluminiumsplater. Himling med malte metallplater.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,4m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med belysing. Naturlig avtrekk via veggventil.

Vaskerom (3,1m²): Limt belegg på gulv. Malte flater og pusset/malt mur over gulvoppbrett på vegger. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med veggmonterte hyller og oppheng. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannstank. Naturlig avtrekk via veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (8,9m²): Laminat på gulv. Malt trepanel og tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, samt nisjer for frittstående oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,3m²): Limt belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmonterte hyller. Naturlig avtrekk via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Porttelefon.
Teleuttak.
Varmtvannstank.

### Arealer Gå til side

### Forutsetninger og vedlegg Gå til side

### Lovlighet Gå til side

**Leilighet i 2. etasje**

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

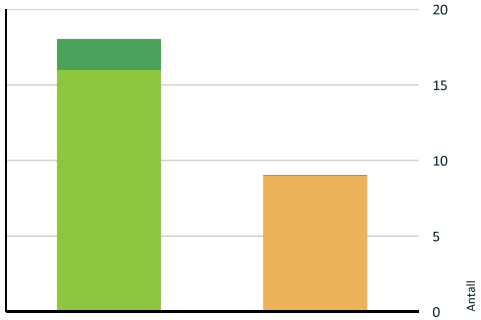
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig sammenslått kjøkken og vaskerom er i dag avdelt til separate rom.
- Kontor er etablert i opprinnelig gang.
- Dagens kontor har tatt deler av arealer i soverom 2.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i 2. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører kniper i karm, samt at dørblader "pendler" mot åpen stilling på grunn av skjevheter.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er avvik:





Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er sluket avgrenset mot øvrige deler av gulvflaten utenfor dusjsonen med tett oppkant. Dette vil hindre bruks/lekkasjevann i å nå sluket før overrenning til entréen. Det er også påvist riss/oppsprekking av flisfuger ved sluket.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det i tillegg påvises rustdannelser. Det er heller ikke samhørighet mellom opprinnelig sluk og klemring, noe som gjør overgangen mellom sluket og vinylbelegget usikker med tanke på vanntetthet.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det i tillegg påvises rustdannelser. Det er heller ikke samhørighet mellom opprinnelig sluk og klemring, noe som gjør overgangen mellom sluket og vinylbelegget usikker med tanke på vanntetthet. Det nye vinylbelegget er ikke tilsuttet sluket med klemring, noe som kan føre til vann/fukt mellom tettesjiktene.

**Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 2. ETASJE



**Byggeår**
1972

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Leilighet

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

**Vedlikehold**
Det er utført omfattende oppgraderinger av borettslagets utvendig fasader, hvor bygget ble etterisolert med nye utvendige fasader, yttertak, vinduer/balkongdører og innglassede balkonger etter byggeår. For full visshet om vedlikeholdshistorikk, samt fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer/balkongdører

**Beskrivelse**
Leiligheten har vinduer/balkongdører med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 3-lags isolerglass datert 2018. Utvendig karmer er inndekt med lakkerte aluminiumbeslag.

### TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**
Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt glatt utførelse av ukjent alder.

### TG 1 Innglasset balkong

**Beskrivelse**
Leiligheten har innglasset balkong med tilkomst via stue eller soverom 2 . Konstruksjonen er innfestet/oppheng i vegglivet og er utført i stål. Gulvet er belagt med membranduk i PVC-materiale. Rekkverk er i aluminium, fasadeplater og glass. Himlingen har malte metallplater.

Til generell orientering er innglassede balkonger som er innfestet i vegglivet en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i utførelse og tetting mot vegglivet kan føre til vanninntrenging i vegglivet. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende.

For full visshet om vedlikeholdshistorikk, samt fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes. Tilstandsgrad settes ut i fra forhold på befaringsdagen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater





VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Leiligheten har oppgraderte overflater av varierende alder etter byggeår. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad i henhold til bruk og alder.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på stue og kjøkken. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Boligen har teglsteinspipe fra byggeår som er rehabilitert med nye keramikkrør i 2006. Sotluken er plassert i kjeller og vedovn i stuen.

Pipen og ildstedet er funksjonell, men til orientering vil naturlig aldring over tid føre til svekkede fuger, økt risiko for sprekker, forvitring av murverk og redusert sikkerhet ved bruk. For å ivareta funksjon, sikkerhet og forskriftsmessige krav anbefales jevnlig oppfølging av pipens tilstand, herunder kontroll av murverk og beslag, samt vurdering av tiltak ved videre aldring eller ved eventuelle påviste skader. Feiervesenets tilsyn og anbefalinger bør følges opp.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblader av ukjent alder. Enkelte dører har glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Enkelte dører kniper i karm, samt at dørblader "pendler" mot åpen stilling på grunn av skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Justering av dører bør utføres for å hindre videre slitasje på karm og dørblad, samt for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre forringelse medøkt slitasje, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende tiltak på sikt.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**
Våtrommet er etablert ved byggeår, men er i henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave pusset opp i 1998 av ukjent omfang da relevant dokumentasjon ikke er fremlagt. Det er heller ikke opplyst om arbeidene ble utført av innleide håndverkere.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt betongflate i himling.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er over etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på 15mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er sluket avgrenset mot øvrige deler av gulvflaten utenfor dusjsonen med tett oppkant. Dette vil hindre bruks/lekkasjevann i å nå sluket før overrenning til entréen. Det er også påvist riss/oppsprekking av flisfuger ved sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres en høydeforskjell fra flis ved terskel til topp slukrist på minimum 25mm.

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt. Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom.

Riss og sprekker i flisfuger utgjør en risiko for fuktinnsig mellom flis og tettesjikt. Sprekkene oppstår ofte på grunn av bevegelser i bygningsmassen eller ved vedvarende slitasje. Dette vil på sikt gi vann lettere tilgang gjennom flissjiktet, hvor skader på bakenforliggende konstruksjoner kan oppstå. Det anbefales derfor at området rundt sluket holdes under jevnlig tilsyn.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Gulvet har sluk i støpejern fra byggeår, hvor vinylbelegg er klemt til sluket med klemring i plast.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det i tillegg påvises rustdannelser. Det er heller ikke samhørighet mellom opprinnelig sluk og klemring, noe som gjør overgangen mellom sluket og vinylbelegget usikker med tanke på vanntetthet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket og tettesjiktet skiftes ut. Siden det ikke er samhørighet mellom tettesjiktet og klemring/sluk er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn mellom bakenforliggende konstruksjon og tettesjiktet ved høy vannstand. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket.Ved en fremtidig oppgradering av rommet må sluket skiftes, da rustdannelser kan føre til videre korrosjon med hull og lekkasjer som ytterste konsekvens.

Det bør som strakstiltak etableres lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak frem til en renovering av rommet. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen på overflatene. Sluket må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

Ved skifte av sluk anbefales det å kontakte styret i borettslaget, da mange borettslag har støtteordning/refusjonsordning for skifte av sluk fra byggeår.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med sprutgardin. Veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med belysing.



VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet ventileres via veggventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem ført over tak. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende styrt avtrekk kan føre til redusert/dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er etablert ved byggeår, men er i henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave pusset opp i 2013 med nytt vinylbelegg, samt maling av vegger og himling. Arbeidene ble utført som egeninnsats i regi av tidligere eier.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Rommet fremstår med malte flater og pusset/malt mur over gulvoppbrett på vegger, og malt betongflate i himling.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er over støpt etasjeskille med pålimt vinylbelegg. Det er målt en høydeforskjell på 13mm fra belegg på gulv ved terskel til topp sluk. I tillegg er det etablert oppkant på 30mm under terskel, noe som gjør total høydeforskjell mellom tettesjikt ved terskel til topp sluk på 43mm. Denne høydeforskjellen ivaretar rommets vannsikkerhet, men jevnlig tilsyn og rengjøring av sluk må påregnes, samt at det kan bli behov for svabring ved større vannsøl.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Gulvet har sluk i støpejern fra byggeår, hvor vinylbelegg av ukjent alder er klemt til sluket med klemring i plast. I tillegg er det etablert nytt vinylbelegg i 2013.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Slukets materiale har passert forventet levetid, hvor det i tillegg påvises rustdannelser. Det er heller ikke samhørighet mellom opprinnelig sluk og klemring, noe som gjør overgangen mellom sluket og vinylbelegget usikker med tanke på vanntetthet. Det nye vinylbelegget er ikke tilsuttet sluket med klemring, noe som kan føre til vann/fukt mellom tettesjiktene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må sluket og tettesjiktet skiftes ut. Siden det ikke er samhørighet mellom tettesjiktet og klemring/sluk er løsningen sårbar for at vann/fukt kan trenge inn mellom bakenforliggende konstruksjon og tettesjiktet, samt mellom nytt og gammelt tettesjikt ved høy vannstand. Sluket må derfor jevnlig inspiseres og rengjøres slik at det er god avrenning og at vann ikke blir stående i sluket.Ved en fremtidig oppgradering av rommet må sluket skiftes, da rustdannelser kan føre til videre korrosjon med hull og lekkasjer som ytterste konsekvens.

Ved skifte av sluk anbefales det å kontakte styret i borettslaget, da mange borettslag har støtteordning/refusjonsordning for skifte av sluk fra byggeår.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med veggmonterte hyller og oppheng. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin, samt varmtvannstank.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Vaskerommet ventileres via veggventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem ført over tak. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende styrt avtrekk kan føre til redusert/dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold. Rommet er heller ikke særlig utsatt for påkjenning fra fritt bruksvann og fuktpåkjenning er derfor relativ lav.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

I henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave er kjøkkenet og overflater pusset opp i regi av tidligere eier i 2013. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malt trepanel og tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen



Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

har profilerte fronter med integrert stekeovn, samt nisjer for frittstående oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt platetopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen og overflater har stedvis noe slitasje, men disse vurderes kun til å være av normal bruksslitasje i henhold til daglig bruk og anses ikke som avvik. Vær oppmerksom på at overflater jevnlig bør inspiseres og overflatebehandles, spesielt overflater i nærhet til vannførende installasjoner.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen, hvor avtrekket er ført til felles kanalsystem.

# SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet fremstår med limt belegg på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmonterte hyller.

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Toalettrommet ventileres via veggventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem ført over tak. Tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres styrt avtrekk (elektrisk vifte eller lignende.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres. Manglende styrt avtrekk kan føre til redusert/dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblemer.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Leiligheten har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Lokal stoppekran for kjøkkenet er etablert i oppvaskbenken. Hovedstoppekran er merket i felles kjeller.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles røstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for avløpsrør er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må avløpsrør skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Sprekker og lekkasjer kan oppstå ved skjøter eller gjennomføringer, som kan føre til fuktskader i synlige og skjulte konstruksjoner. I eldre avløpsrør kan det dannes avleiringer fra fett som kan bygge seg opp. Dette reduserer gjennomstrømning og øker risikoen for tilbakeslag.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Leiligheten ventileres naturlig via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer/dører ved behov.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Leiligheten har varmtvannsforsyning via en bereder på ca 120 liter, plassert på vaskerommet. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført ned mot gulvet, som har sluk. Berederen er datert 2013.

## 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i felles trappegang.

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.
   **1971 Anlegget er etablert ved byggeår, men er rehabilitert i nyere tid. Det er ikke kjent omfang av rehabiliteringen da relevante dokumentasjoner ikke er fremlagt.**

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



Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

**Ukjent Det er ikke utført arbeid på anlegget i selgers eietid. Ukjent hva som eventuelt er utført i regi av tidligere eier/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**

   **Det foreligger eller er ikke fremlagt samsvarserklæringer på det elektriske anlegget.**

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 På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og mulige manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter sikring av balkonger, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling og rømningsveier. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.



Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# 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

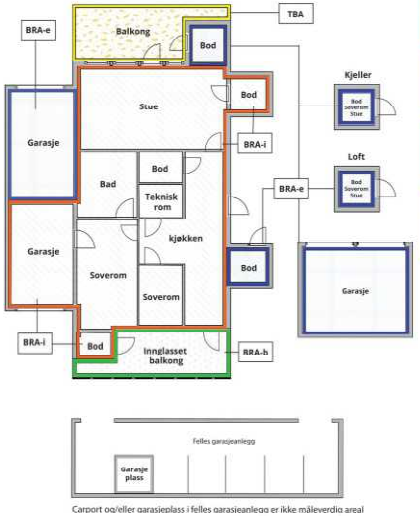
## Hva er måleverdig areal?

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 **(RRA-h)** | 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet i 2. etasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 83 | | 12 | 95 | |
| Kjelleretasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | **83** | **15** | **12** | | |
| **SUM BRA** | **110** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, gang, mellomgang, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, stue, 2 soverom | | Innglasset balkong |
| Kjelleretasje | | 3 boder | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

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

- Opprinnelig sammenslått kjøkken og vaskerom er i dag avdelt til separate rom.
- Kontor er etablert i opprinnelig gang.
- Dagens kontor har tatt deler av arealer i soverom 2.

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet i 2. etasje** | 83 | 27 |



Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 25.3.2026 | Erik Bromseth Mellevold | Takstingeniør |
| | Astrid Hongset | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 16 | 61 | | 0 | 80659.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Andreas Claussens veg 3

**Hjemmelshaver**
Brundalen Borettslag

## Andelsobjekt

| **Boligselskap** | **Org.nr.** | **Leil. nr.** | **Forretningsfører** | **Eier av adkomstdokumenter** |
|---|---|---|---|---|
| /BRUNDALEN BORETTSLAG | 948722763 | | | Hongset Astrid Pettersen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
287

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| **Beskrivelse** | **Dato** | **Kommentar** | **Status** | **Sider** | **Vedlagt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 26.03.2026 | Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 26.03.2026 | Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 26.03.2026 | Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.04.2026 | |
| 2 | 02.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Andreas Claussens veg 3 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

**Presiseringer**

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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

# 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

Astrid Hongset

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Andreas Claussens veg 3
7058 CHARLOTTENLUND

5001-16/61/0/0



# 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?:** 2013
   **Firmanavn:** K. Lund
   **Beskrivelse av arbeidet:** (Av tidligere eier): Varmtvannstank på vaskerom skiftet ut

**Ufaglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ut gulvbelegg på vaskerom samt malt vegger med våtromsmaling. Lagt nytt gulvbelegg på toalett, malt vegger og tak. Skiftet ut alt av listverk og dører på bad, toalett og vaskerom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** K. Lund

**Beskrivelse av arbeidet:** (Av tidligere eier): Flytting og utskifting av varmtvannstank og diverse rørarbeid i tilknytning til det.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Berg og Wigum

**Beskrivelse av arbeidet:** (Av tidligere eier): Det ble lagt ny kurs for oppvaskmaskin og tilkobling til eksisterende opplegg på kjøkken. Brytere i yttergang og gang utenfor soverom ble koblet om for pulsdimming av spotter i tak.



# 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?

• **Ja**

Andreas Claussens veg inngår i planer for Brundalsforbindelsen

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Våtromsrapport ble utarbeidet av takstmann i forbindelse med salg i 2016

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

• **Ja**

Borettslaget har problemer med måker som hekker på takene om sommeren.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse | **Andreas Claussens veg 3, 7058 CHARLOTTENLUND** |
| Dato for energimerking<br>**26.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-275548** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**182298506** |
| Gårdsnummer<br>**16** | Bruksnummer<br>**61** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0203** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1972** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**95,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**83,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**196,28 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**208,29 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**17 288 kWh** |




## Andreas Claussens veg 3, 7058 CHARLOTTENLUND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |



# Andreas Claussens veg 3, 7058 CHARLOTTENLUND

## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### 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: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 15: 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 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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.

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Vedtekter

## for Brundalen Borettslag org nr. 948 722 763 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

## vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1968, endret 29.03.23, sist endret 25.03.2025

### 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 tre 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, tørkeveranda og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene som for eksempel oppussing, håndtering av ved).

**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 etter kl. 1800 på løsrdager, ikke på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2000 og 0730 på hverdager. 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.

**TØRKEVERANDA**
Tørkeveranda skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. 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 25.03.2025

## 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 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 17 029 752 | 14 718 576 | 17 028 986 | 17 880 435 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 24 707 904 | 25 222 512 | 24 710 000 | 23 320 270 |
| Inntekter garasjer | | 836 900 | 636 766 | 841 200 | 890 100 |
| Utleieinntekter | | 272 470 | 260 750 | 272 469 | 285 200 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 2 768 832 | 2 656 224 | 2 768 832 | 2 919 900 |
| Andre tillegg | 1 | 794 880 | 682 272 | 799 200 | 794 800 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 96 279 | 235 021 | 37 300 | 38 800 |
| **Sum driftsinntekter** | | **46 507 017** | **44 412 121** | **46 457 987** | **46 129 505** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -2 751 148 | -1 925 151 | -2 965 168 | -3 236 737 |
| Styrehonorar | | -373 000 | -373 000 | -373 000 | -388 000 |
| Avskrivninger | | -185 318 | -102 990 | -80 286 | -179 922 |
| Forretningsførerhonorar | | -534 784 | -517 700 | -534 800 | -557 800 |
| Honorar administrative tjenester | | -201 854 | -249 972 | -247 600 | -214 600 |
| Eksterne honorar | 4 | -40 113 | -187 507 | -58 000 | -64 100 |
| Kontingent boligbyggelag | | -238 350 | -221 975 | -239 050 | -238 000 |
| Drifts- og serviceavtaler | 5 | -420 525 | -401 793 | -429 400 | -382 200 |
| Renholdstjenester | | -826 646 | -761 210 | -794 000 | -794 000 |
| Løpende vedlikehold | 6 | -982 275 | -1 656 689 | -1 000 000 | -1 347 500 |
| Periodisk vedlikehold | 7 | -3 635 367 | -645 256 | -3 500 000 | -2 388 140 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -2 650 329 | -2 637 611 | -2 768 832 | -2 919 900 |
| Forsikring | | -1 833 011 | -1 534 137 | -1 906 900 | -2 012 600 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -4 114 483 | -4 556 169 | -4 690 000 | -4 530 300 |
| Eiendomsavgifter | | -2 427 999 | -2 574 279 | -2 703 000 | -2 525 000 |
| Festeavgift | 8 | -857 | -857 | -1 000 | -1 000 |
| Energi, felles | | -464 665 | -464 753 | -480 000 | -520 000 |
| Andre driftsutgifter | 9 | -1 193 494 | -1 258 110 | -912 200 | -1 086 200 |
| **Sum driftskostnader** | | **-22 874 215** | **-20 069 159** | **-23 683 236** | **-23 385 999** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **23 632 802** | **24 342 962** | **22 774 751** | **22 743 506** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 679 409 | 772 912 | 718 000 | 563 800 |
| Finanskostnader | | -14 067 978 | -14 949 957 | -14 764 168 | -12 822 370 |
| **Netto finansposter** | | **-13 388 569** | **-14 177 045** | **-14 046 168** | **-12 258 570** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **10 244 233** | **10 165 917** | **8 728 583** | **10 484 936** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 10 244 233 | 10 165 917 | 8 728 583 | 10 484 936 |
| **ÅRSRESULTAT** | **10, 15** | **10 244 233** | **10 165 917** | **8 728 583** | **10 484 936** |
| Disponering av totalresultat: | | 10 244 233 | 10 165 917 | 8 728 583 | 10 484 936 |
| Reduksjon av udekket tap | | 10 244 233 | 10 165 917 | 0 | 0 |

## Brundalen Borettslag - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 11, 16 | 221 733 027 | 221 733 027 |
| Maskiner | 11 | 447 235 | 616 954 |
| Andre anleggsmidler | 11 | 132 588 | 148 187 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 10, 14 | 1 345 583 | 1 345 583 |
| Langsiktige fordringer | 12 | 114 286 | 114 286 |
| **Sum anleggsmidler** | | **223 772 719** | **223 958 037** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | 13 | 85 161 | 404 043 |
| Periodiserte kostnader | | 2 467 166 | 2 284 338 |
| Andre fordringer | 13 | 2 057 | 2 057 |
| Mellomregning Klare Finans | 13 | 559 403 | 326 005 |
| Opptjente renter | | 520 883 | 627 134 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 14 | 14 029 354 | 13 468 590 |
| Innestående på særvilkår | | 489 | 489 |
| **Sum omløpsmidler** | | **17 664 513** | **17 112 656** |
| **SUM EIENDELER** | | **241 437 232** | **241 070 693** |





# Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

**Tid: Torsdag 26.03.2026 - kl. 18:00**
**Sted: Charlottenlund videregående skole**

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 Valg av tellekorps

### 1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2025

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2025

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Forslag til midlertidig regelendring vedrørende begrenset utegang for katter - sak fra beboer

Vi ønsker med dette å høre om styret kan få fullmakt til å vurdere et unntak fra gjeldende regler, knyttet til begrenset og kontrollert utegang for katter i borettslaget.

Bakgrunnen for forespørselen er hensynet til kattens velferd. Katten er et aktivt dyr, og selv om vi har lagt til rette for et godt og trygt inneliv, opplever vi at dette ikke fullt ut dekker behovet for stimuli og bevegelse over tid. Erfaring og veterinærfaglige anbefalinger tilsier at kontrollert utegang kan ha en positiv effekt på kattens trivsel og helse.

Vi har stor forståelse for borettslagets regler og for hensynet til fellesskapet, men nå ser vi rett og slett ingen logisk grunn for at katten må være inne gjennom hele året da det kan føre til psykiske helseplager, stress, atferdsproblemer og generell uro for dyret. Katter er renslige dyr og trekker seg som regel unna mennesker og andre dyr.

Dersom problematikken ligger i at styret frykter for at det blir mye avføring og urinering på fellesområder er det kjent at katter som regel trekker seg til tettere terreng/skogkant for å gjøre fra seg. I tillegg har vi i vårt tilfelle kattesand som vår katt bruker som står tilgjengelig på vår terrasse. Vi opplever nå at brøytekantene er gule etter andre firbente dyr og ser derfor ikke grunnen for katter ikke kan få vandre i større og friere arealer i noen timer om dagen.

Dersom styret finner det aktuelt, kan en eventuell tillatelse gis med følgende begrensninger:

- Utegang kun på dagtid
- Katten holdes inne på nattestid
- Katten er kastrert, ID-merket, har sporingsbrikke og fulgt opp veterinært
- Vi tar fullt ansvar for eventuelle ulemper og vil umiddelbart følge opp dersom det skulle oppstå klager
- Ordningen kan være tidsbegrenset og revurderes etter styrets ønske - for eksempel fram til neste generalforsamling

Vårt ønske er å finne en løsning som både ivaretar kattens velferd og hensynet til borettslaget. Vi er åpne for dialog og eventuelle vilkår styret mener er nødvendige.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å se på og gjennomføre en prøveordning med begrensningene beskrevet i saksfremlegget.

**Styrets innstilling:** Bestemmelse om dyrehold opprettholdes.

## 5.2 Ansettelse av daglig leder - sak fra beboer

Generalforsamlingen i Brundalen borettslag har fattet et vedtak om å ansette en daglig leder. Dette er ikke satt ut i livet av styret. Den løsningen vi har i dag, er at en driftsleder som leder driftssentralen. Dette er den samme løsningen som jeg gikk inn for på ekstraordinær generalforsamling. Problemet er at det ikke kan dannes en presedens i borettslaget om at det bare er å la være å iverksette vedtak gjort av generalforsamlingen. Enten må styret nå ansette denne daglige lederen til en kostnad av en million kroner i året, eller så må vi fatte et nytt vedtak. Jeg går inn for det siste.

**Forslag til vedtak:** Brundalen borettslag skal ha en bemanning bestående av en driftsleder med en driftsfaglig bakgrunn og to til tre vaktmestre i tillegg. Driftslederen må ha en fleksibel tidsbruk, stipulert til om lag 50% til administrasjon og den resterende halvparten til praktisk arbeid. Dette er et omtrentlig anslag.

**Styrets innstilling:** Saken er grundig belyst og vedtatt av GF i 2024. Styret har fått handlingsrom til å ansatte daglig leder. Styret jobber med prosessen. Vi er i en overgangsfase med en midlertidig driftsleder. Styret jobber for en best mulig organisering av borettslaget.

## 5.3 Framtidige endringer i utemiljøet - sak fra beboer

Det er gjort omfattende arbeid i det fysiske utemiljøet i Brundalen. Det er imidlertid hverken styret eller de ansatte som eier borettslaget. Det er det beboerne som gjør. Jeg foreslår derfor at det avholdes beboermøter hvor styret presenterer en større og helhetlig løsning før det gjør betydelige endringer i utemiljøet.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen i Brundalen borettslag skal godkjenne planer for omfattende endringer i det fysiske bomiljøet før de effektueres av styret og de ansatte. Det må avholdes beboermøter hvor beboerne kan komme med innspill i forkant av arbeidet.

**Styrets innstilling:** Forslag til grønn plan for felles uteområder vil bli presentert på beboermøte. Beboere får anledning til å komme med innspill.

## 5.4 Korttidsutleie og bruk av nøkkelboks/endring av vedtekter - sak fra styret

**Bakgrunn:**
Styret i Brundalen Borettslag har behandlet behovet for tydelige retningslinjer for korttidsutleie av andelseiers bolig. Formålet er å sikre forutsigbarhet, trygghet og et godt bomiljø for alle beboere. Retningslinjene bygger på **borettslagsloven § 5-3, § 5-4, § 5-5, § 5-6, § 5-7 og § 5-8**

**Forslag til vedtak:** **Følgende blir tatt inn i vedtektene under ny § 4-3 Korttidsutleie:**

(1) **Korttidslutleie**: Det er tillatt for andelseier å leie ut egen bolig i inntil 30 døgn per kalenderår uten krav om styrets samtykke. Styret kan ikke nekte slik utleie og skal heller ikke godkjenne leietakere. Andelseier må selv bo i boligen, men trenger ikke å være fysisk til stede mens den leies ut. Andelseier er ansvarlig for at leietager følger borettslagets ordensregler, og at de ikke er sjenanse for øvrige beboere.

(2) **Tilgangsløsning:** Andelseier skal ikke låne ut nøkler som går til fellesareal i kjeller og utebod. Brudd på dette fører til erstatningsansvar for bytte av låssystem og andre tap eller skader. Bruk av kodebrikke på hoveddøren og smartlås på inngangsdøren til leiligheten er eneste tilgangsløsning. Bruk av nøkkelboks er ikke tillat.

**Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.**

## 5.5 Røyking på veranda

Jeg ønsker å fremme en sak som helt sikkert har blitt diskutert før, men som jeg finner plagsom.

Jeg og mine barn synes det er plagsomt ved røyking på verandaen. Røyken siver inn på soverommene og det er ubehagelig å sitte på verandaen med røyklukt rundt seg. Jeg tørker også klær på verandaen og ønsker ikke at rene klær skal lukte røyk.

Jeg trodde at i 2026 var røyking helt "ut" eller at røykere har blitt så vant til å ta hensyn siden røykeloven i 2001, at dette ikke var et tema lenger, men det er det.

**Forslag til vedtak:** Jeg ønsker forbud mot røyking på veranda av hensyn til tettboddhet, mange barn i område, lukt og allergier

**Styrets innstilling:** Tillegg i husordenregler:

Det oppfordres til å ta hensyn til bomiljøet til naboene ved ikke å røyke på verandaen.

Borettslagsloven § 5-11: Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

## 6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**
Kirsten Merete Stordal

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Merete Schjetne

### 6.3 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Aina Auran
Svein Dahl
Mari Lomnes
Kristianna Skavlan
Guro Vesterhus

### 6.4 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Brit Guin
Frank Johnsen
Tor Knutshaug
Ingrid Katrine Løkke

### 6.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

---

*Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.*

05.03.2026
**Brundalen Borettslag**
styret

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

**Tid: Tirsdag 25.03.2025 - 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. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2024

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Dyrehold - sak fra andelseier Caroline Elisabeth Nilstad

Kjæledyr er for mange en kilde til glede og selskap i hverdagen, og det foreslås at borettslagets forbud/begrensninger i adgangen til å ha dyr fjernes. Husdyrhold skal selvfølgelig skje på en måte som ikke er til ulempe for naboene – dette følger direkte av borettslagsloven og gjelder uansett.

**Forslag til vedtak:** Bestemmelsen om dyrehold oppheves.

**Styrets innstilling:** Bestemmelse om dyrehold opprettholdes.

## 5.2 Fyrverkeri - sak fra beboer

Bbl ønsker å ivareta folk og dyr slik at ingen blir skadelidende. Mange blir redde og dyr kan i verste fall bli skadet og dø. Hunder og katter blir veldig redde og mange forsvinner for aldri å komme tilbake. Hunde- og katteeiere fortviler og er bekymret for dyrene sine.

Sist nyttårsaften ble det i borettslaget sendt opp raketter utenom fastsatt tid for Trondheim kommune (18-02). I tillegg var det mange raketter som ble sendt opp mellom blokkene utover kvelden og natta, noe som var ubehagelig og kan verste fall føre til brann og skader både på hus, mennesker og dyr.

**Forslag til vedtak:** Fyrverkeri skal sendes opp fra anviste plasser. Styret/ driftsavdeling får fullmakt til å bestemme steder hvor det er til liten sjenanse (høy lyd) for beboere/husdyr og hvor brannsikkerhet er ivaretatt. (minst x antall meter fra boligblokker)

**Styrets innstilling:** Styret avviser forslag til vedtak. Styret ser at borettslaget ikke har egnet plass for oppskyting av fyrverkeri. Vi har heller ikke kapasitet til å følge opp forslag til vedtak.

Borettslaget forholder seg til fyrverkereglene til Trøndelag brann - og redningstjeneste.

## 5.3 Endring av vedtekter - Redusering antall varamedlemmer i styret - sak fra styret

Det er ikke nødvendig med fem varamedlemmer i et styre som består av fem styremedlemmer. Styret foreslår endring av vedtektenes §8-1 (1) **fra**:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer"

**til**:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

**Forslag til vedtak:** Fem varamedlemmer reduseres til tre varamedlemmer fra og med 2026.

**Styrets innstilling:** Fem varamedlemmer reduseres til tre varamedlemmer fra og med 2026. Ny §8-1(1) blir som følger:

*"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer."*

## 5.4 Endring av husordensregler - Ro og orden - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Ro og orden i husordensreglene fra:

*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.*

**til:**

*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 etter kl. 1800 på lørdager, ikke på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 2000 og 0730 på hverdager. Hovedinngangsdørene skal være låst senest innen kl. 2200.*

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

**Styrets innstilling:** Styrets forslag vedtas.

## 5.5 Endring av husordensregler - Tørkeplasser - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Tørkeplasser i husordensreglene fra:

**TØRKEPLASSEN**
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.

**til:**

**TØRKEVERANDA**
Tørkeverandaen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag vedtas.

### 5.6 Endring av husordensregler - Renhold av fellesarealer - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Renhold av fellesarealer i husordensreglene fra:

**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.

**til:**

**RENHOLD AV FELLESAREALER**
Renhold av trapper, ganger, tørkeveranda og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene som for eksempel oppussing, håndtering av ved).

**Styrets innstilling:** Styrets forslag vedtas.

## 6. Valg

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

### 6.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Svein Arne Pedersen
Stig Karlsen
Per Ove Holum

### 6.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Kristianna Skavlan
Pål Strøm

### 6.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Tor Knutshaug
Asle Erik Tobiassen

### 6.4 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag tirsdag 25.03.2025 kl. 18:00 - Charlottenlund VGS. .

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

### 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: Åse Karin Rønningen

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**
Antall andelseiere med stemmerett: 53
Antall fullmakter: 12
Totalt stemmeberettigede: 65

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**
**Bemerkninger til innkallingen:**
Kommentar om mangel på valg av tellekorps (dette er ikke et lovkrav)
Kommentar om endring av publisering av forhåndsvarsel.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**
Regnskapet ble godkjent.

### 2.2 Disponering av resultat

**Vedtak:**
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 2.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Vedtak:**
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 373 000,-

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Dyrehold - sak fra andelseier Caroline Elisabeth Nilstad

Kjæledyr er for mange en kilde til glede og selskap i hverdagen, og det foreslås at borettslagets forbud/begrensninger i adgangen til å ha dyr fjernes. Husdyrhold skal selvfølgelig skje på en måte som ikke er til ulempe for naboene – dette følger direkte av borettslagsloven og gjelder uansett.

Forslag til vedtak: Bestemmelsen om dyrehold oppheves.

Styrets forslag: Bestemmelsen om dyrehold opprettholdes

**Vedtak:**
Styrets forslag om å opprettholde bestemmelsen om dyrehold ble vedtatt.

### 5.2 Fyrverkeri - sak fra beboer

Bbl ønsker å ivareta folk og dyr slik at ingen blir skadelidende. Mange blir redde og dyr kan i verste fall bli skadet og dø. Hunder og katter blir veldig redde og mange forsvinner for aldri å komme tilbake. Hunde- og katteeiere fortviler og er bekymret for dyrene sine.

Sist nyttårsaften ble det i borettslaget sendt opp raketter utenom fastsatt tid for Trondheim kommune (18-02). I tillegg var det mange raketter som ble sendt opp mellom blokkene utover kvelden og natta, noe som var ubehagelig og kan verste fall føre til brann



og skader både på hus, mennesker og dyr.

**Forslag til vedtak:** Fyrverkeri skal sendes opp fra anviste plasser. Styret/driftsavdeling får fullmakt til å bestemme steder hvor det er til liten sjenanse (høy lyd) for beboere/ husdyr og hvor brannsikkerheten er ivaretatt.

**Styrets innstilling:** Styret avviser forslag til vedtak. Styret ser ikke at borettslaget ikke har egnet plass for oppskyting av fyrverkeri. Vi har heller ikke kapasitet til å følge opp forslag til vedtak. Borettslaget forholder seg til fyrverkerireglene til Trøndelag brann - og redningstjeneste.

**Vedtak:**
Styrets innstilling ble vedtatt.

### 5.3 Endring av vedtekter - Redusering antall varamedlemmer i styret - sak fra styret

Det er ikke nødvendig med fem varamedlemmer i et styre som består av fem styremedlemmer. Styret foreslår endring av vedtektenes §8-1 (1) **fra**:
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer"
**til**:
"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer."

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

**Vedtak:**
**Vedtektenes §8-1(1) endres fra:**

*"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fem varamedlemmer"*
**til:**
"*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med tre varamedlemmer."*

### 5.4 Endring av husordensregler - Ro og orden - sak fra styret

**Styret foreslår å endre punkt om Ro og orden i husordensreglene fra:**

*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.*

**til:**

*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 etter kl. 1800 på lørdager, ikke på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 2000 og 0730 på hverdager. Hovedinngangsdørene skal være låst senest innen kl. 2200.*

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

**Vedtak:**
Styrets forslag ble vedtatt.

### 5.5 Endring av husordensregler - Tørkeplasser - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Tørkeplasser i husordensreglene fra:

**TØRKEPLASSEN**
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.
**til:**
**TØRKEVERANDA**
Tørkeverandaen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

**Vedtak:**
Styrets forslag ble vedtatt.

### 5.6 Endring av husordensregler - Renhold av fellesarealer - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Renhold av fellesarealer i husordensreglene fra:

**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.
**til:**
**RENHOLD AV FELLESAREALER**
Renhold av trapper, ganger, tørkeveranda og kjellerganger utføres av innleid renholdsfirma. Beboerne er selv ansvarlig for å rengjøre etter seg ved spesielle anledninger (søling og annen forsøpling av fellesarealene som for eksempel oppussing, håndtering av ved).

**Vedtak:**
Styrets forslag ble vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Styremedlem for 2 år

**På valg:**
Svein Arne Pedersen
Stig Karlsen
Per Ove Holum

Det kom benkeforslag på Klaus Frode Ofstad Beckstrøm

Det ble foretatt skriftlig avstemning.

**Vedtak:**
**Valgt som styremedlem for 2 år ble:**
Stig Karlsen
Per Ove Holum
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm



### 6.2 Varamedlem for 1 år

**På valg:**
Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Svein Dahl
Kristianna Skavlan
Pål Strøm

**Vedtak:**
**Valgt som varamedlem for 1 år ble:**
Svein Dahl
Kristianna Skavland
Guro Vesterhus
Aina Auran
Mari Lomnes

### 6.3 Valgkomite for 1 år

**På valg:**
Tor Knutshaug
Asle Erik Tobiassen

**Vedtak:**
**Valgt som valgkomite for 1 år ble:**
Tor Knutshaug
Brit Guin

### 6.4 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

**Vedtak:**
**Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:**
Kirsten Merete Stordal
Per Ove Holum
Stig Karlsen
Merete Schjetne
Klaus Beckstrøm

**Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:**
Svein Dahl
Kristianne Skavland
Guro Vesterhus
Aina Auran
Mari Lomnes

Dokumentnr.: BYGG-21/83794-4

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Erlend Stav | BYGG-21/83794<br>oppgis ved alle henvendelser | | 25.01.2022 |

**Leistadgrenda, og Aunegrenda, ferdigattest for fasaderehabilitering av 52 blokker**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 16/51/0/0, 16/77/0/0, 16/61/0/0, 16/65/0/0, 16/71/0/0 |
| Ansvarlig søker: | ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM |
| Tiltakshaver: | TOBB EIENDOMSFORVALTNING AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Stav
saksbehandler

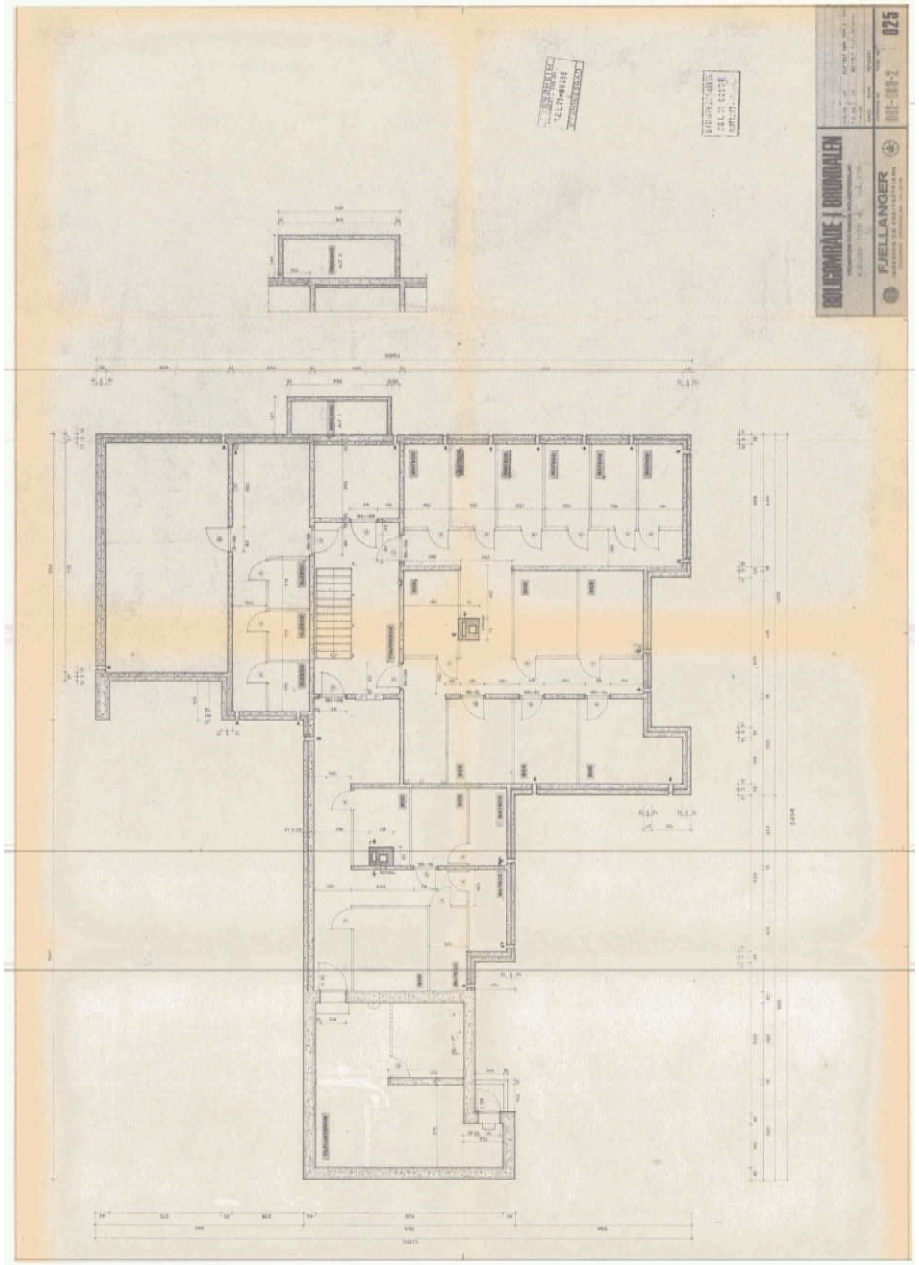
*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

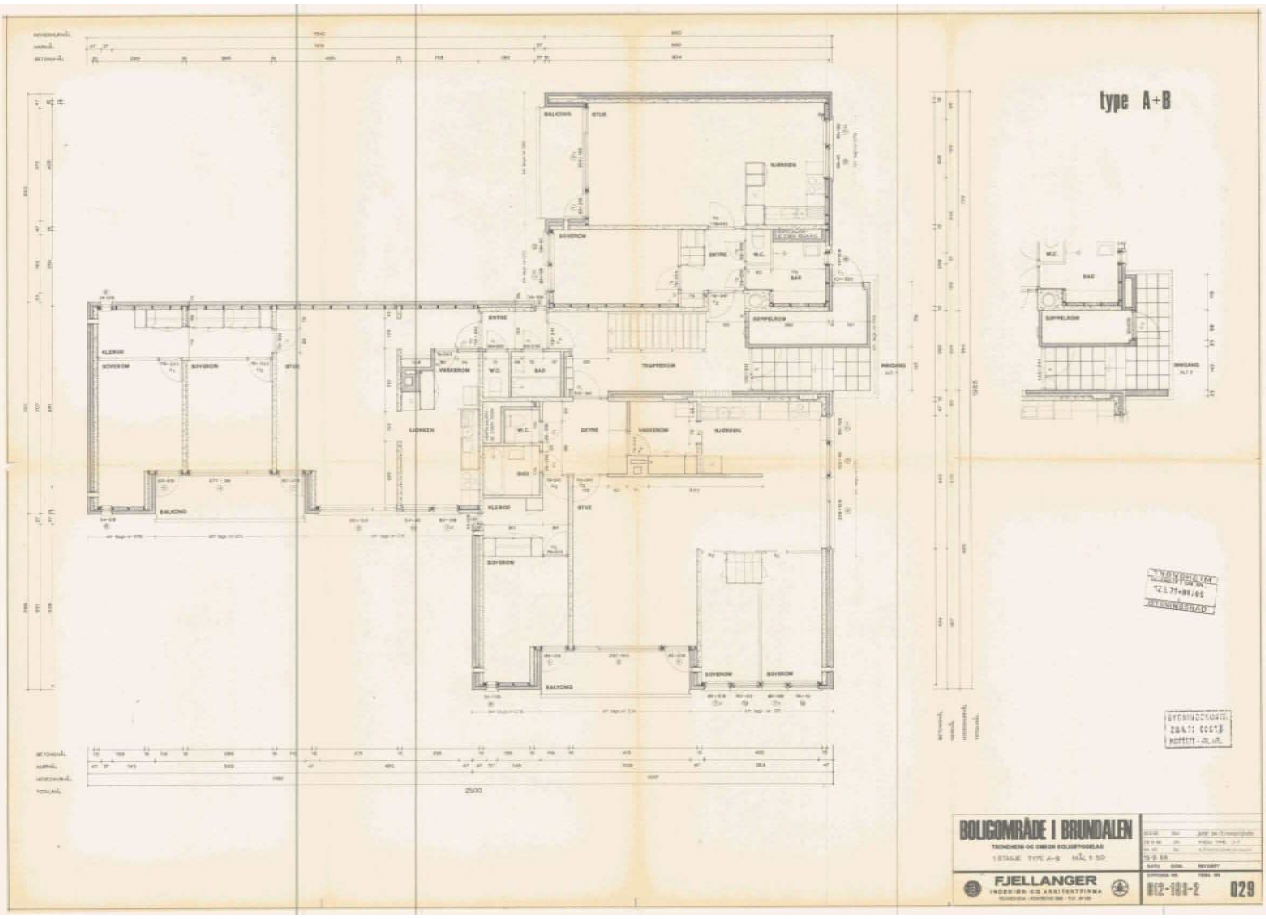
Kopimottaker: TOBB EIENDOMSFORVALTNING AS


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

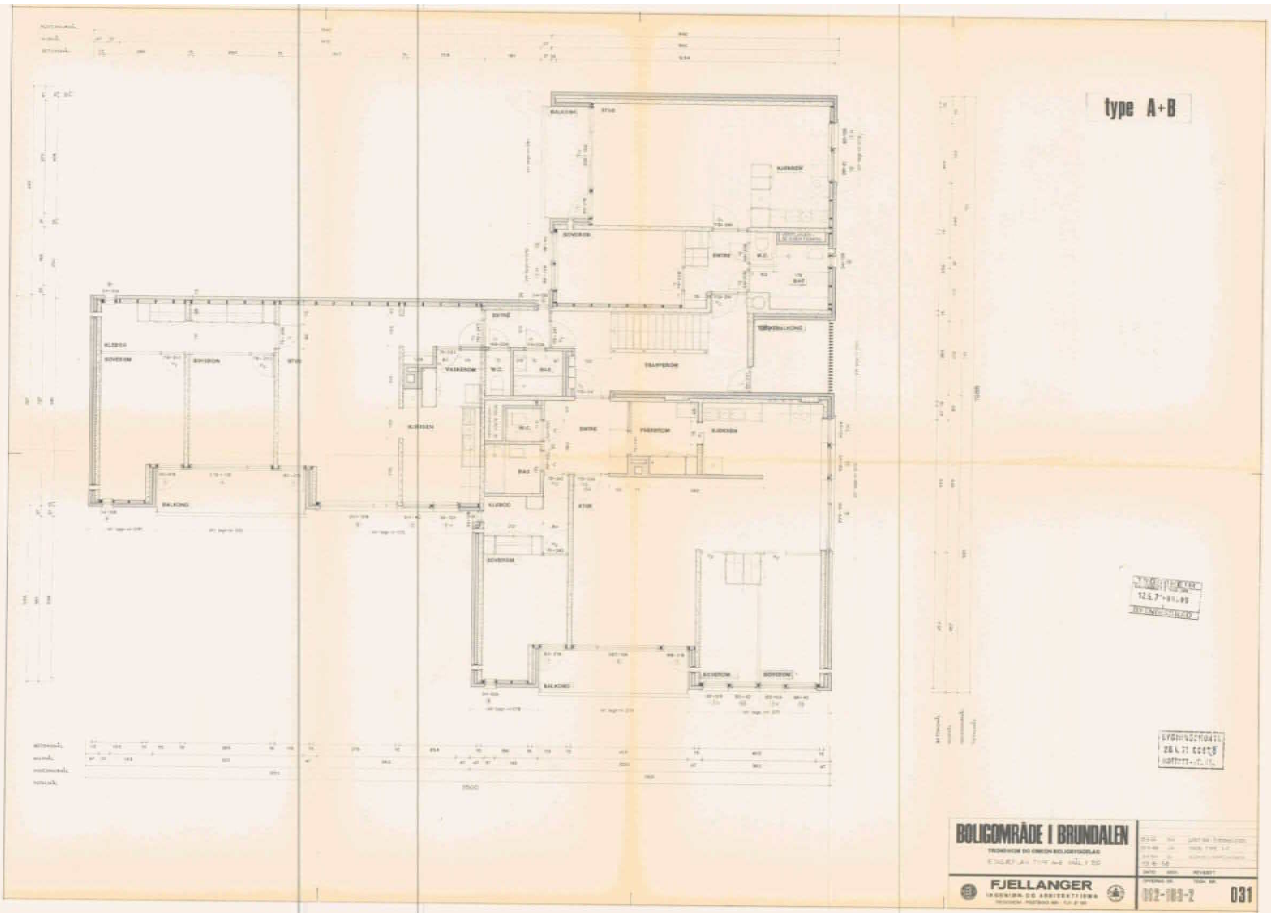
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret




type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
FJELLANGER
002-183-2
029




type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
FJELLANGER
002-183-2
031

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

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

BLOKKBEBYGGELSE BRUNDALEN.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Alexander Holsts | veg nr. | 1-5 | blokk 3 A |
| " " | veg " | 3 | " 3 C |
| Andreas Clausens | veg " | 1 | " 3 A |
| " " | veg " | 3 | " 3 C |
| Brundalen | veg " | 25 | " 3 A |
| Brundalsgrenda | " | 16-18 | " 3 C |

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

Montering av jernstige under nødutganger fra alle tilflukts-rom.
Leilighetene er tillatt tatt i bruk.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 12.3.71

B. Forsner

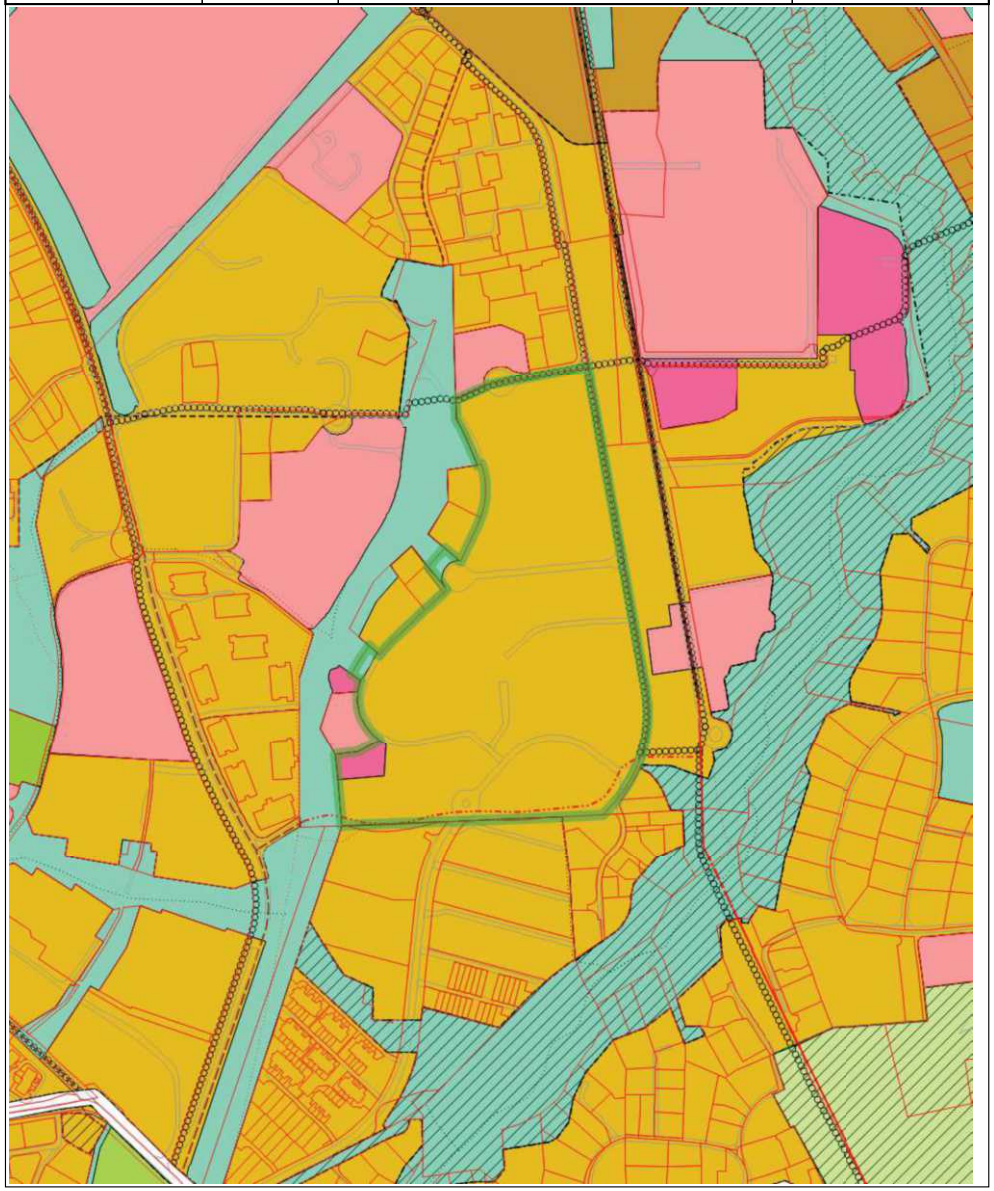


Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 61 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Andreas Claussens veg 3<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- LNFR
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig hovedveg bru
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Framtidig LNFR

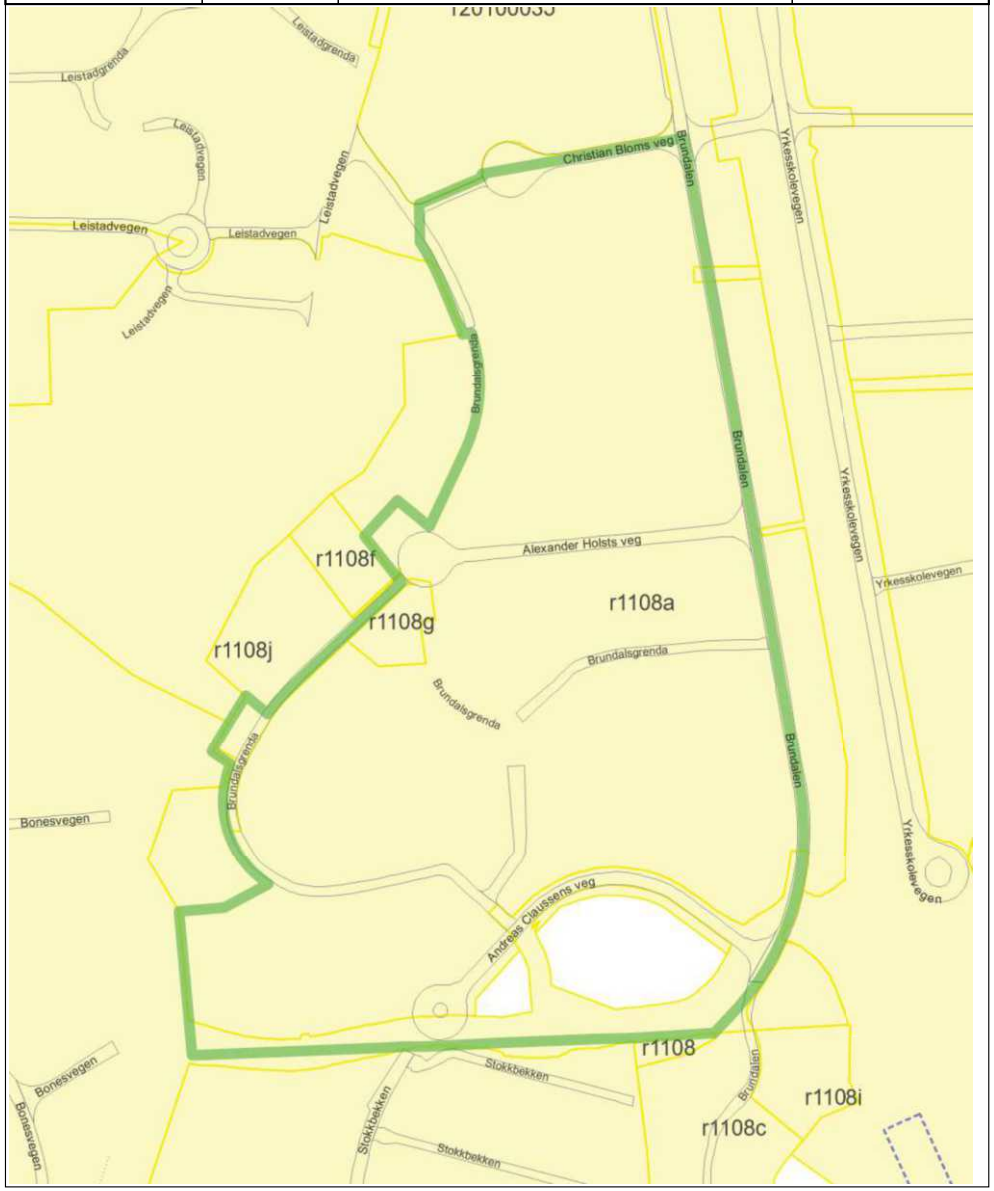


Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 61 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Andreas Claussens veg 3<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:2500



# Tegnforklaring

Veg

Traktorveg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

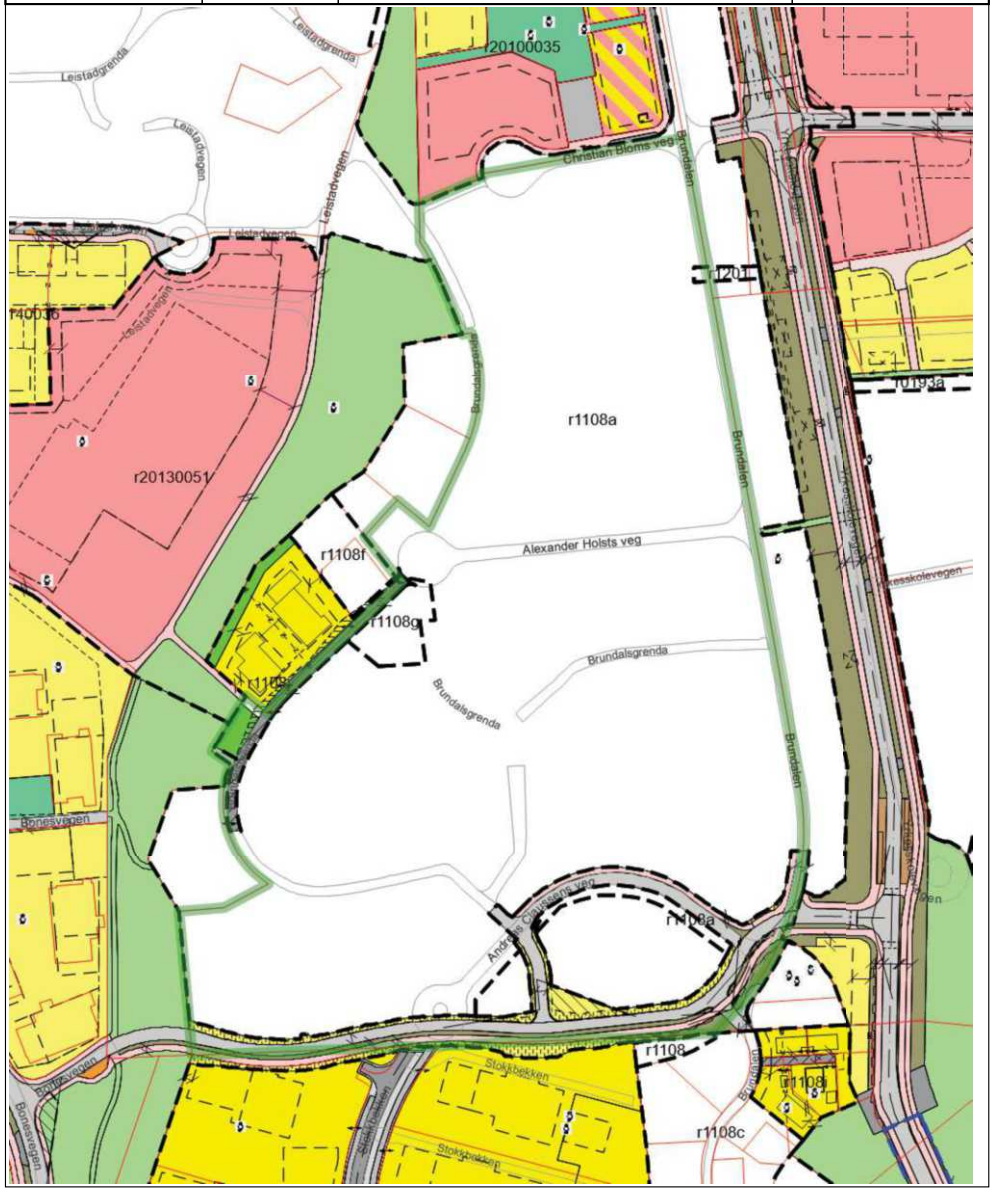


Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 61 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Andreas Claussens veg 3<br>7058 CHARLOTTENLUND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:2500



# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Veg
- RpFormålGrense
- Fortau
- Plan dispensasjon punkt
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Kjøreveg
- Offentlig friområde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Bolig/Tjenesteyting
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Naturområde
- Traktorveg
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- Sykkelveg/-felt
- RpFormålGrense
- RpSikringGrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Frisiktsone ved veg
- Annen veggrunn
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Undervisning
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turveg
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpFareGrense
- Vegstengning
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kirke/annen relgionsutøvelse
- Lekeplass
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Friområde



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130067
Arkivsak:13/30282

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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 15.6.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 15.6.2017

## § 1 AVGRENSNING

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

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

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

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

Landbruks-, natur- og friluftsformål
- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Hensynssoner



308688/17

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

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

## § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

### 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål.

### 3.2 Tekniske planer

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

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

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

### 3.3 Utomhusplan

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

### 3.4 Plan for offentlig grønnstruktur og friområde

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

### 3.5 Fjernvarme

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

### 3.6 Matjord

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







### 3.7 Midlertidig adkomst

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

## §4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

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

4.1.2 Utnyttelsesgrad
Maks BRA for de enkelte felt er påført plankartet.

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

Det skal etableres minimum 680 boenheter innenfor planområdet.

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

4.1.3 Byggehøyder
Bebyggelsen kan føres opp til tillatt høyde, som er angitt på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over regulert tillatt gesimshøyde og areal på maks 10% av takflaten.

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

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

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

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

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

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

utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







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

**4.2 Boligbebyggelse BB1**
4.2.1 Formål
Område BB1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

4.2.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #1.

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

**4.3 Boligbebyggelse BB2**
4.3.1 Formål
Område BB2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

4.3.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor felt BB2.

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

**4.4 Boligbebyggelse BB3**
4.4.1 Formål
Område BB3 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.4.2 Parkering

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

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

### 4.5 Boligbebyggelse BB4

4.5.1 Formål
Område BB4 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

4.5.4 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #4.

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

### 4.6 Boligbebyggelse BB5

4.6.1 Formål
Område BB5 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

### 4.7 Boligbebyggelse BK1

4.7.1 Formål
Område BK1 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.7.2
Felt BK1 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.





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

### 4.8 Boligbebyggelse BK2

4.8.1 Formål
Område BK2 skal benyttes til rekkehusbebyggelse.

4.8.2
Felt BK2 tillates bebygd med inntil 3 etasjer, der 3.etasje skal være tilbaketrukket med minst 3 meter fra en side. Rekkehus i 3 etasjer skal etableres med takterrasse. Parkerings- og bodkjellere skal ikke medregnes i tellende etasjeantall.

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

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

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

4.8.5 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor bestemmelsesområde #3.

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

### 4.9 Offentlig tjenesteyting – barnehage

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

4.9.2 Gjerde
Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal.

4.9.3 Avfallshåndtering
Barnehagen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

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

### 4.10 Undervisning – skole

4.10.1 Formål og utnyttelse
Område o_Undervisning skal benyttes til skole.
Arealer under bakken skal ikke inngå i BRA.

4.10.2 Avfallshåndtering
Skolen skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg.

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

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

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

### 4.11 Idrettsanlegg

4.11.1 Formål
Område o_Idrettsanlegg skal benyttes til ballbane.

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

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

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

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

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

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

### 4.12 Lekeplass

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

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

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.1 Kjøreveg

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

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







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

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

f_V6 skal være felles for o_Barnehage og o_Idrettsanlegg.

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

5.1.5 Veg, o_V2
Veg o_V2 skal benyttes til offentlig veg.

5.1.6 Veg, o_V3 og o_V4
Veg o_V3 og o_V4 skal benyttes til offentlig veg.

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

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

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

5.1.8 Veg, o_V6
Veg o_V6 skal benyttes til offentlig veg.

### 5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1 - o_FT8
Fortau o_FT1 - o_FT8 skal benyttes til offentlig fortau..

### 5.3 Gang-/sykkelveg

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

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

o_GS7 kan benyttes til nyttetransport frem til f_GR4.

### 5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV1 - o_SV3
Sykkelveg o_SV1 - o_SV3 skal benyttes til offentlig sykkelveg.

### 5.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

5.7.1 Annen veggrunn – tekniske anlegg

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

### 5.6 Annen veggrunn – grøntareal

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

### 5.7 Kollektivtransport

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

Det skal etableres sperrepunkt for privatbiler innenfor o_KT1 og o_KT2.

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

o_KT2 kan benyttes som atkomstveg til o_Undervisning.

### 5.8 Kollektivholdeplass

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

## §6 GRØNNSTRUKTUR

### 6.1 Grønnstruktur

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

Offentlig grønnstruktur skal beplantes med en variert og stedegen vegetasjon.

Det skal tilrettelegges for aking innenfor o_GR1.

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

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

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

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







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

### 6.2 Turveg

6.2.1 Formål
o_Tv1 - o_Tv4 skal anlegges som godkjent av Trondheim kommune.

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

### 6.3 Friområde

6.3.1 Atkomst til barnehage
Atkomst for myke trafikanter til barnehage tillates etablert via o_FRI.

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

## §7 HENSYNSSONER

### 7.1 Bevaring kulturmiljø (H570)

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

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

### 7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Våningshuset er fredet og skal bevares.

## §8 BESTEMMELSER OM MILJØ

### 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen skal vise hvordan anleggstrafikk i byggeperioden er tenkt løst på en måte som gjør at ikke samme boliggater blir belastet med anleggstrafikk mer enn ett år av gangen, og at ikke samme boliggater på nytt belastes med anleggstrafikk før tidligst etter et halvt år uten anleggstrafikk.

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

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

### 8.2 Støy

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

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

### 8.3 Geotekniske forhold

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

### 8.4 Forurenset grunn

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

## §9 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

### 9.1 Lekeplasser

Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med tilliggende boligbebyggelse.

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

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

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

### 9.2 Midlertidig kjøreveg, gang- og sykkelfelt

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

### 9.3 Kjøreveg

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

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





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

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

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

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

### 9.4 Fortau

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

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

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

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

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

### 9.5 Gang- og sykkelveg

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

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

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

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

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

### 9.6 Sykkelveg

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

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

o_SV3 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for skolen.

### 9.7 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med tilliggende boligfelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## §10 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

**10.1 Skolekapasitet**

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

**10.2 Avfallshåndtering**





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

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

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

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

Rita Ottervik




TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

# R 1108j

Arkivsak:05/39514

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

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

## § 1 AVGRENSNING

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

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

## § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

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

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



6177/08

§ 3.3 Uterommene over parkeringskjelleren skal opparbeides på en estetisk god måte med beplantning og møblering.

§ 3.4 Før igangsetting av byggetiltak skal det være utført en grunnundersøkelse og en geoteknisk prosjektering.

## § 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 På området kan det maksimalt oppføres boliger på inntil 2 etasjer med tilhørende parkeringskjeller. Bygningene plasseres som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates innenfor byggegrensene. Adkomst til den enkelte bolig skal skje via felles trapp, heis og svalganger. Underordnede volum som balkonger og svalganger skal etableres innenfor byggegrensene.

§ 4.2 Bebyggelsen skal oppføres innenfor de maksimale gesimshøydene som er vist på plankartet. Bebyggelsen skal utformes med samme takløsning og med en volumforskyvning og avtrapping som vist på vedlagte illustrasjoner. Balkonger og svalganger skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.Boligene skal være gjennomgående.

§ 4.3 Tomteutnyttelse innenfor området skal ikke overstige BYA- 40 % av netto tomt. Garasjeanlegg under terreng skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget. 5 parkeringsplasser på bakkenivå medtas i beregningsgrunnlaget. Dette utgjør 90 m².

§ 4.4 Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet sett framstår med et godt og helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni.

§ 4.5 Minimum 65 % av boligene skal oppføres iht. prinsippene for universell utforming i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens private utearealer.

§ 4.6 Max. antall boliger for feltet er 18. Maksimum 30 % av leilighetene kan ha bruksareal mindre enn 50 m² og minimum 30 % av leilighetene skal ha bruksareal større enn 75 m². Boligene skal ikke være ensidig orientert mot nord.

§ 4.7 Maksimalt 6 parkeringsplasser tillates anlagt på terreng.

## § 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 5.1 Gang og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankart i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.2 Terrenginngrep for veger skal gjøres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

## § 6 FRIOMRÅDER

§ 6.1 Friområdene skal kunne brukes til lek og rekreasjon.





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

## § 7 FELLESOMRÅDER

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

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Før brukstillatelse for boligene gis skal offentlig gang- og sykkelveg opparbeides som vist på plankart.

§ 8.2 Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§ 8,3 Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal også inneholde et avsnitt om trafikkavvikling. Det skal tas spesielle hensyn i tida mellom 0800- 0900 og 1330-1630 på hverdager pga skolebarns ferdsel til og fra skolen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser for bygge- og anleggstøy og for avfallshåndtering på byggeplass overholdes. Planen skal godkjennes av kommunen.

Nye rekkefølgebestemmelser som gjelder for lekeareal i tilknytning til skolen:

§ 8.4 Innenfor areal A merket med rød avgrensning på saksvedlegg 4 skal det opparbeides en klatreløype. Klatreløypen skal utformes i tre/ naturmaterialer. Eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer innenfor området skal bevares. Opparbeidelsen av området skal utføres etter plan godkjent av kommunen og være etablert før tillatelse til byggetiltak gis.

§ 8.5 Innenfor areal B merket med blå avgrensning på saksvedlegg 4 skal det opparbeides et amfi med en bålplass. Amfiet skal dimensjoneres til 30 personer og opparbeidelsen av området skal utføres etter plan godkjent av kommunen og være etablert før ferdigattest for boligene gis.

§ 8.6 Innenfor areal C merket med grønn avgrensning på saksvedlegg 4 skal eksisterende trær og andre vesentlige vegetasjonselementer bevares og tynnes/ skjøttes. Det skal plantes nye trær slik at område på sikt kan brukes til natur/ klatrelek. Opparbeidelsen av området skal utføres etter plan godkjent av kommunen og være etablert før ferdigattest for boligene gis.

**Bystyrets vedtak av 13.12.07 er som følger:**
**VEDTAK:**

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

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

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

Rita Ottervik Kari Aunes

R 1108, sl. f. 19.07.68 (Kommun. Avd. drift) 7/1-69

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Den eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

Boligbebyggelsen skal oppføres som punkthus, rekkehus og småhus.

a. Punkthusene skal oppføres i 3 og 4 etasjer med flate tak. De bærende elementer skal være av brannfaste materialer.

b. Rekkehusene skal oppføres som 3-planstype med for- og bakenforliggende gårdhager, som tilpasses det jevnt skrånende terreng.

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

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

§ 6.

Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.



§ 7.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 8.

Transformatorkiosker skal innpasses i garasjebebyggelsen.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

# 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

Pris gjelder for 5 år.

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.*

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

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

**Gjennomføring av budgiving**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33250175 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Andreas Claussens veg 3, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 287 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 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33250175
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.04.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no