

Velkommen til

Brundalsgrenda 26, 7058 Charlottenlund

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brundalsgrenda 26
7058 Charlottenlund

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 450 000,-	**BRA/BRA-i**	109 / 85 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 451 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	580 855,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 031 945,-	**Byggeår**	1972
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 280,-	**Etasje**	3 av 4

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!



Stian Konstad
Eiendomsmegler

+47 926 99 857
stian.konstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Brundalsgrenda 26, 7058 Charlottenlund

Registerbetegnelse
Andelsnr. 200 i BRUNDALEN BORETTSLAG, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 030 855,-
Prisantydning	kr	3 450 000,-
Andel fellesgjeld	kr	580 855,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 031 945,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 041 645,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 280,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 2 385
Felleskostnad avdrag 1 606
Felleskostnad driftsdel 2 751
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 418
Vasking fellesareal 120

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 299 646 853,- pr 03-10-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14637525, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 03.10.2025: 39 393 965
Andel av saldo: 76 364
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 03.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 03.10.2025: 66 791 106
Andel av saldo: 129 472
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 03.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 03.10.2025: 71 574 343
Andel av saldo: 138 744
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 03.10.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 03.10.2025: 71 666 338
Andel av saldo: 138 923
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 03.10.2025: 4.66% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 03.10.2025: 50 221 101
Andel av saldo: 97 352
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)
3 MND Nibor + Margin 0,4%

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:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

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

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/
Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

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

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 85 m²
BRA - e: 13 m²
BRA - b: 11 m²
BRA totalt: 109 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.
- Tidligere wc er utvidet til bad.
- Vaskerommet er noe mindre, og dør inn til kjøkken er blitt en vegg.
- Tidligere bad er utvidet og omgjort til kontor.
Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
3 av 4

Parkering
Borettslaget har 160 garasjer i rekke samt 34 plasser i P-hus hvor av 2 HC-plasser. Alle garasjene v/A. Holsts vei, Br.grenda Nedre og Storplassen i Leistadgrenda har mulighet for lading av elbil.

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

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

Byggeår
1972 ifølge takstmann.

Innhold
1 etasje:
Entre, bad, vaskerom, wc, stue, kjøkken, gang, kontor/hobbyrom, 2 soverom og innglasset balkong.

Standard
Rom:
Entre: Flis på gulv ved entredør med gulvvarme, ellers laminatgulv, malte vegger og malt himling m/downlights. Nisje for klesoppheng.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling m/downlights. Servantskap med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør m/termostatstyrt blandebatteri og garnityr. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv, malte vegger med sokkelflis og malt betonghimling. Laminert benkeplate, veggskap, opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med spotter/skinner. Laminert innredning med glatte fronter med laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri m/avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter.

Stue m/utgang til innglasset balkong:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling med spotter/skinner. Utstyr: vedovn.

Gang: Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe samt std. garderobeskap.

Kontor: Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling.

Soverom 1m/utgang til innglasset balkong:
Laminat på gulv, malte vegger og malt betonghimling. Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte vegger med innslag av spiler og malt betonghimling. Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Innglasset balkong: Utgang fra stue og soverom. Utkraget konstruksjon av stål. Gulvet er belagt med terrasseplatter av plast el. lign, panel på vegger og malte profilert metallplater i himling.

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

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

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

Byggemåte
Bygningen: Boligblokk oppført I 1972 på 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller av betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein med innslag av fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp el. lign. Vinduer av 3-lags glass. Dette iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 ferdigattest for fasaderehabilitering datert 25.01.2022.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 22.05.1968.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og vedovn.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til Bebyggelse og anlegg, blå/grønnstruktur, kollektiv trase, offentlig eler privat tjenesteyting, sykkelvei, turveg trase nåværende og fremtidig i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen er:
- Plan r1108a "Brundalen mv.", vedtatt 03.12.1968.
- Plan r1108g "Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Brundalen. Gjesteparkering"
- Plan r1108j "Brundalsgrenda 7, 16/65 og 9, 16/66 med tilliggende områder, 16/70", vedtatt 13.12.2007. Reguleringsformålet er felles avkjørsel, frisiktsone og offentlig friområde.
- Plan r20130067 "Grånåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl.", vedtatt 15.06.2017. Reguleringsformålet er anlegg- og riggområde, annen veggrunn - grøntareal, boligbebyggelse, fortau, frisikt, gang-/sykkelvei og kjøreveg.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 073 894,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 295 576,-.

Andel felles formue
kr 30 038,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

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.

Forkjøpsrett/godkjenning
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.

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Elise Midtskogen Urset og Sivert Borchgrev Botnan

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Borettslagets økonomiske status 2024:
Driftsinntekter: kr 44.412.121
Driftskostnader: kr - 20.069.159
Driftsresultat: kr 24.342.962
Årsresultat: kr 10.165.917

Dyrehold:
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).

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (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. 2 022,-
Fotograf kr. 4 250,-
Tilstandsrapport kr. 8 950,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 297,- pr. stk.
Info for.fører kr. 5 520,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Kent Volden i Obron Gruppen AS den 01-11-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2).

TG2:
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom - 3 etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Kjøkken - 3 etasje - Kjøkken - Avtrekk

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Boligbygg med flere boenheter.
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det er gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning i forhold til godkjente tegninger fra kommunen. Nevner her wc er innlemmet i badet og åpen løsning av vaskerom mot kjøkken er kledd igjen. Videre er mindre del av gang oppdelt til kontor/ hobbyrom og deler av gang er innlemmet i det minste soverommet.

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

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

Selger opplyser i sin egenerklæring:
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?:
2022. Firmanavn: Pawel Obrzydzinski. Beskrivelse av arbeidet: Nyrenovert bad - februar/mars. 2022.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Alt ble nytt i 2022.

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?:
2022. Firmanavn: Nidelven VVS. Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt - rør i rør og nye avløp i 2022.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja. Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?:
2022. Firmanavn: Sverresborg malerservice As. Beskrivelse av arbeidet: Det ble tatt hull på pipe, for montering av vedovn.

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?:
2022. Firmanavn: Elnac As. Beskrivelse av arbeidet: Hele elektriske anlegget er nytt.

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
- Tilstandsrapport datert 01.11.2025
- Egenerklæring datert 03.10.2025
- Energiattest
- Ferdigattest fasaderehabilitering 25.01.2022
- Byggetegninger
- Husordensregler
- Vedtekter
- Protokoll ekstraordinær generalforsamling 2024
- Reguleringsplankart
- Kommuneplankart
- Plantegning

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
Stian Konstad
Eiendomsmegler
Telefon: 926 99 857
E-post: stian.konstad@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Melhus
Besøksadresse: Melhusvegen 505, 7224 Melhus
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






































TICKET TO RIDE











BRUNDALSGRENDA 26

Nabolaget Brundalen - vurdert av 104 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	8 min / 4.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min / 7.6 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	5 min / 0.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	596 elever, 38 klasser	16 min / 1.4 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	9 min / 5.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

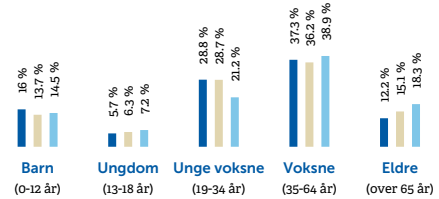
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)	38 barn	3 min / 0.2 km
Leistad barnehage (1-5 år)	79 barn	5 min / 0.4 km
Stokkbekken barnehage (1-2 år)	12 barn	11 min / 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Charlottenlund	Post i butikk	13 min / 1.1 km
Rema 1000 Charlottenlund	PostNord	13 min / 1.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

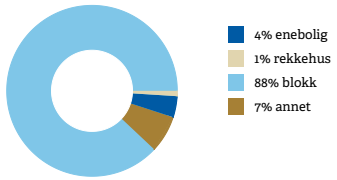
TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Brundalen skole	Aktivitetshall, ballspill	3 min / 0.2 km
Brundalen videregående	Aktivitetshall, sandvolleyball	6 min / 0.5 km
EasyFit Brunstad		15 min
TrenHer Angelltrøa		21 min

BOLIGMASSE



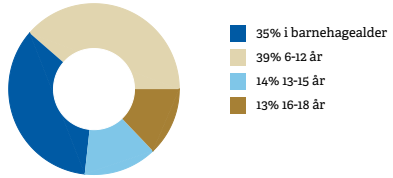
«Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»

Sitat fra en lokalkjent

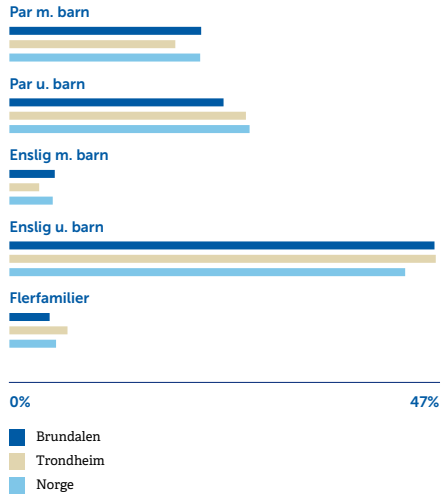
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	7 min
Vitusapotek Ranheim	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



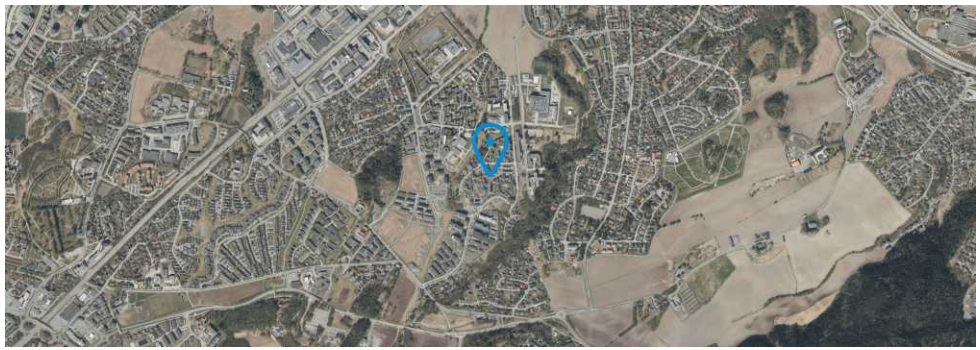
FAMILIESAMMENSETNING

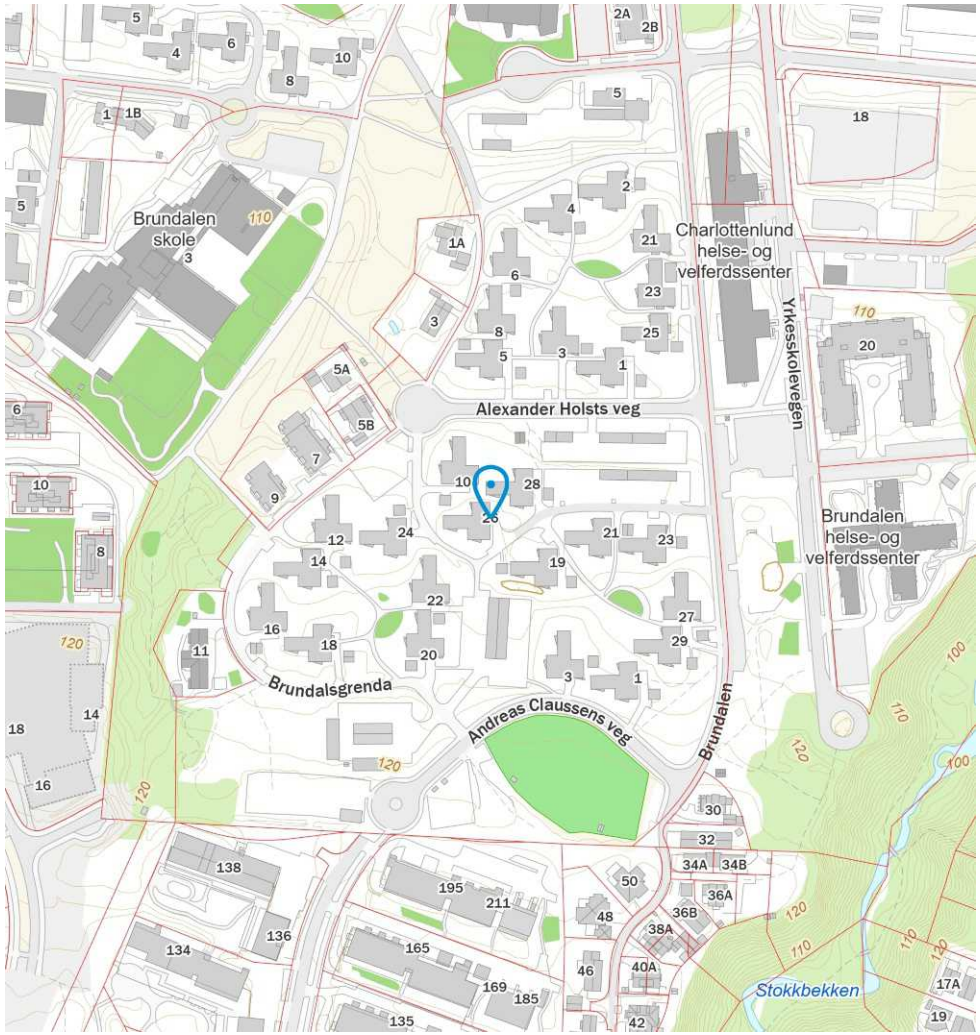


SIVILSTAND

	Brundalen	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

OBRON Kvalitet i bygg

Brundalsgrenda 26

3 ETG



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 61
Andelsnummer 200

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 01.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18847-1626 **Referansenummer:** PI1861

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kent Volden

Medlem av Norsk takst

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

Rapportansvarlig

Kent Volden

kent.volden@obron.no
901 49 900

SENTRALT GODKJENT

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

© iVerdi 2023

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

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

Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken, bad og vaskerommet framstår i god stand og omfattes fortsatt av entreprenørens lovpålagte garanti -/reklamasjonstid (5 år fra ferdigstillelse). For videre omtale henvises til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført I 4 etasjer over kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller av betong. Utvendige fasader er forblendet med teglstein med innslag av fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp el. lign. Vinduer av 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv med innslag av flis. malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

BAD (3.5 m2):
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt himling m/downlights. Servantskap med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør m/termostatstyrt blandebatteri og garnityr. Rommet har mekanisk avtrekk

VASKEROM 2.5 m2):
Flis på gulv, malte vegger med sokkelflis og malt betonghimling. Laminert benkeplate, veggskap, opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank.

KJØKKEN Gå til side

(9.5 m2)
Laminat på gulv, malte vegger og malt himling med spotter/skinner. Laminert innredning med glatte fronter med laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri m/avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er mekanisk avtrekk over koketopp som føres via kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

TOALETTROM:

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer. m/vippebrytere
Komfyrvakt
Automatisk lekkasjestopper
Varmyvannstank
Vedovn

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

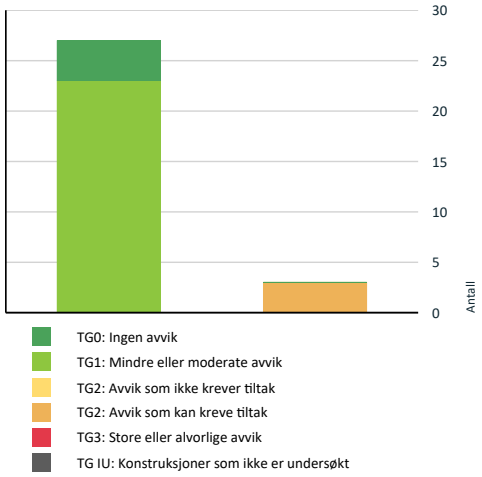
Det gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning i forhold til godkjente tegninger fra kommunen. Nevner har wc er innlemmet i badet og åpen løsning av vaskerom mot kjøkken er kledd igjen. Videre er mindre del av gang oppdelt til kontor/ hobbyrom og deler av gang er innlemmet i det minste soverommet

Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 3 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De medfølgende planskissene og rombeskrivelsene som er utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik det fremsto på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene oppgis som omtrentlige gulvarealer i de enkelte rom. Summen av disse arealene vil være noe mindre enn boligens totale BRA, da BRA også inkluderer arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter og lignende. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvflate i henhold til gjeldende standarder.

Vær oppmerksom på at planskissen kun er ment som en illustrasjon og ikke er i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



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
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og balkongdører

Vinduer og balkongdører i tre med utvendig aluminium inndekning med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget konstruksjon av stål. Gulvet er belagt med terrasseplatter av plast el. lign. Det er panel på vegger og malte profilert metallplater i himling

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat på gulv med innslag av flis. malte vegger og malte tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke. Enkel nivellering ble utført på deler av gulv og ingen avvik registrert utover det som er forventet ut fra bygningstype og alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført. Leiligheten ligger også over etasjeplan hvor radon ikke er relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn er tilknyttet felles pipe og ble montert i 2022 av firma, hvor dokumentasjon kan fremlegges. Det er ikke kjent om det er utført tiltak på piper i borettslaget etter byggeåret. Pipe/røykløp er som regel borettslagets/sameiets ansvar, med mindre annet er spesifisert i vedtektene. Derimot er vedlikehold av ildsteder og pipevanger inne i selve boligen vanligvis beboerens ansvar. Eventuelle spørsmål om fremtidige tiltak bør derfor rettes til borettslaget/sameiet.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte trekarmer, hvor dørblad er i malt/glatt utførelse

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Entredør

Brannklassifisert entredør i finert/malt utførelse.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Badet ble oppgradert i 2022 og sammenslått med wc. Arbeidet ble utført av firma etter lov om håndverkstjenester eller bustadsoppføringslova omfattes også av garntidene (5 år), men utførelser av tettesjikt og skjulte konstruksjoner skal være dokumenter (dokumentasjon kreves for å få tilstandsgraden 0) Det er ikke fremskaffet dokumentasjon på utførelser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt himling med downlights

Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med flis med gulvvarme og det er fall til sluk hvor det ble målt ca 27 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri, speil med integrert lys, vegghengt klosett, åpen dusjløsning med innfellbar dusjdør m/termostatstyrt blandebatteri og garnityr.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via el-styrt vifte med til-luft ned mot dørterskel

3 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble oppgradert i 2022 og arbeidet ble utført av firma etter lov om håndverkstjenester eller bustadsoppføringslova omfattes også av garntidene (5 år), men utførelser av tettesjikt og skjulte konstruksjoner skal være dokumenter (dokumentasjon kreves for å få tilstandsgraden 0) Det er ikke fremskaffet dokumentasjon på utførelser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og malt betonghimling

3 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, hvor gulvet har nedsenk ved sluk. Det er målt ca 16mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel ca.16 mm

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra plassering av utstyr/installasjoner vurderes avviket på fallforholdene å medføre risiko for lekkasjer/overrenning til tilstøtende rom hvis det oppstår en lekkasjesituasjon.

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk, hvor gulvet har nedsenk ved sluk og membran /mansjett er synlig og tilsluttet sluk med bruk av klemming.



3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Laminert benkeplate, veggskap, opplegg til vaskemaskin og varmtvannstank.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk med til-luft ned mot dørterskel

3 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 med på gulv, malte vegger og malt himling med spotter/skinner. Laminert innredning med glatte fronter med laminert benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt vaskekum med 1-greps blandebatteri m/avstengningskran for oppvaskmaskin. Integrert komfyr, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Der er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Dette på bakgrunn av at det normalt ikke tillates å etablere mekanisk avtrekk til felles luftesjakter eller føring til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig vannrør ble i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det tillegges at det kun er synlige vannledninger i leiligheten er besiktiget. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles vannrør i senere tid (info. rundt dette finnes på borettslagets hjemmesider).

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Synlige vannlåser, sluk og avløpsrør i plast tilsluttet felles rørstamme. Det er ikke kjent om borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger på felles avløpsrør i senere tid. Kun synlige avløpsrør inne i selve boligen er besiktiget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens ventileres naturlig via ventiler til yttervegg og spalteventiler i vinduskarmer. Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive poster

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert lekkasjesikring under kjøkkenbenk som stenger vanntilførselen automatisk ved ev. lekkasje.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming via panelovner og varmekabler på bad ug deler av entre samt vedfyring

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannbereder på 120 liter plassert på vaskerommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap påvist i felles trapperom med automatsikringer/vippebrytere samt stømmåler montert i sener tid . Siden det foreligger kontrollrapport/dokumentasjon som er nyere en 5 år på anlegget, bortfaller videre kontroll av elektrisk anlegg .Det er fremvist kontrollrapport fra Tensio.

Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lokal røykvarsler ble påvist i himling mellom vindfang og stue samt 6 kg. brannslukningsapparat

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

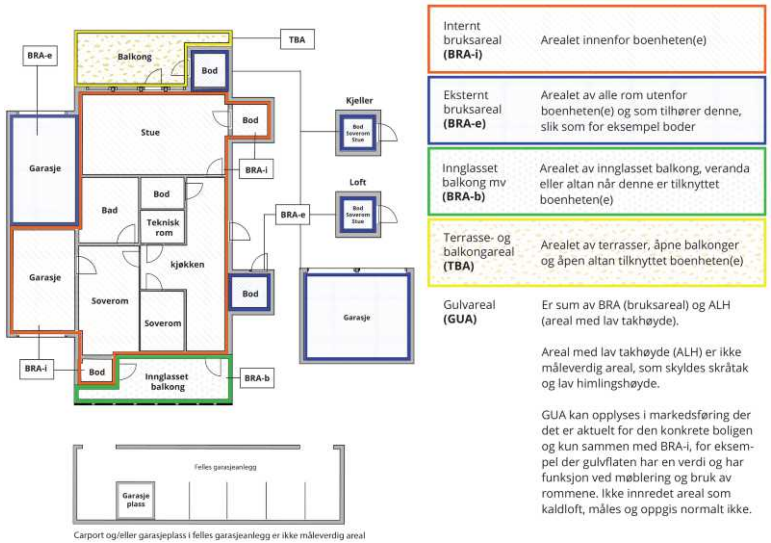
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	85	13	11	109	
SUM	**85**	**13**	**11**		
SUM BRA	**109**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, gang, kontor /hobbyrom, 2 soverom		

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer 2 boder i på henholdsvis 4 m2 og 9 m2. BRA-b :Innglasset balkong 11 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det gjort noen endringer fra opprinnelig planløsning i forhold til godkjente tegninger fra kommunen. Nevner har wc er innlemmet i badet og åpen løsning av vaskerom mot kjøkken er kledd igjen. Videre er mindre del av gang oppdelt til kontor/ hobbyrom og deler av gang er innlemmet i det minste soverommet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hele leilighten ble oppgradert i 2022. Selger kan fremlegge dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	Kent Volden	Takstingeniør
	Elise Midtskogen Urset	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Brundalsgrenda 26

Hjemmelshaver
Brundalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRUNDALEN BORETTSLAG	948722763			Urset Elise Midtskogen, Botnan Sivert Borchgrevink

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
200

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1969

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.10.2025		Gjennomgått		Nei

Brundalsgrenda 26 , 7058 CHARLOTTENLUND
Gnr 16 - Bnr 61
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

bankID SIGNERT 03.10.2025 Botnan, Sivert Borchgrevink

bankID SIGNERT 03.10.2025 Urset, Elise

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

Elise Midtskogen Urset

Sivert Borchgrev Botnan

Boligen

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

Brundalsgrenda 26
7058 CHARLOTTENLUND

5001-16/61/0/0

Fremtind

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?:** 2022
   Firmanavn: Pawel Obrzydzinski
   Beskrivelse av arbeidet: Nyrenovert bad - feb/mars 2022

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble nytt i 2022

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Nidelven VVS
   Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt - rør i rør og nye avløp i 2022.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Sverresborg malerservice As
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble tatt hull på pipe, for montering av vedovn.

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?:** 2022
   Firmanavn: Elnac As
   Beskrivelse av arbeidet: Hele elektriske anelgget er nytt.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke 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. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

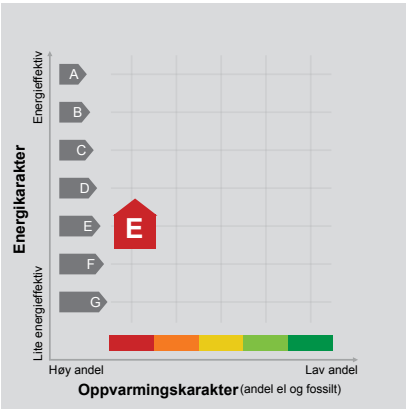
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes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

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Brundalsgrenda 26
Postnummer	7058
Sted	CHARLOTTENLUND
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182259047
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-183497
Dato	23.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

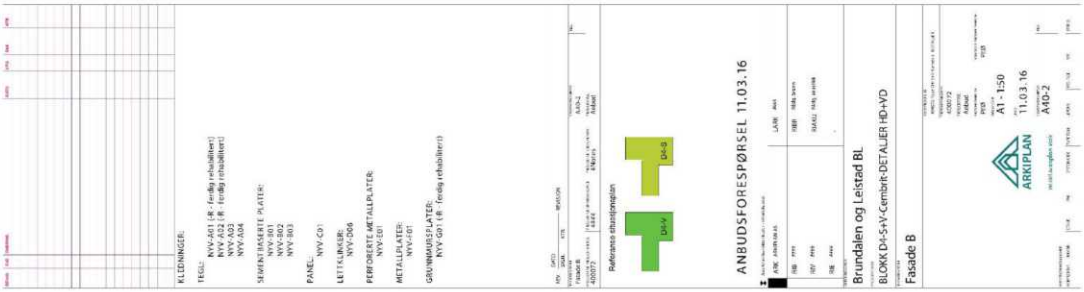
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.







Fasade C

1:50

KLEDNINGER:

TEGL:
NYV-A01 (-R - ferdig rehabilitert)
NYV-A02 (-R - ferdig rehabilitert)
NYV-A03
NYV-A04

SEMENTBASERTE PLATER:
NYV-B01
NYV-B02
NYV-B03

PANEL:
NYV-C01

LETTKLINKER:
NYV-D06

PERFORERTE METALLPLATER:
NYV-E01

METALLPLATER:
NYV-F01

GRUNNMURSPLATER:
NYV-G01 (-R - ferdig rehabilitert)

Fasade C

400072 | Arbeid | Rådata | A40-3

Referanse situasjonsplan

D4-V | D4-S

ANBUDSFORESPØRSEL 11.03.16

Brundalen og Leistad BL

BLOKK D4-S+V-Cembrit-DETALJER HD+VD

Fasade C

ARKIPLAN

A1 - 1:50

11.03.16

A40-3

58



Fasade D

1:50

KLEDNINGER:

TEGL:
NYV-A01 (-R - ferdig rehabilitert)
NYV-A02 (-R - ferdig rehabilitert)
NYV-A03
NYV-A04

SEMENTBASERTE PLATER:
NYV-B01
NYV-B02
NYV-B03

PANEL:
NYV-C01

LETTKLINKER:
NYV-D06

PERFORERTE METALLPLATER:
NYV-E01

METALLPLATER:
NYV-F01

GRUNNMURSPLATER:
NYV-G01 (-R - ferdig rehabilitert)

Fasade D

400072 | Arbeid | Rådata | A40-4

Referanse situasjonsplan

D4-V | D4-S

ANBUDSFORESPØRSEL 11.03.16

Brundalen og Leistad BL

BLOKK D4-S+V-Cembrit-DETALJER HD+VD

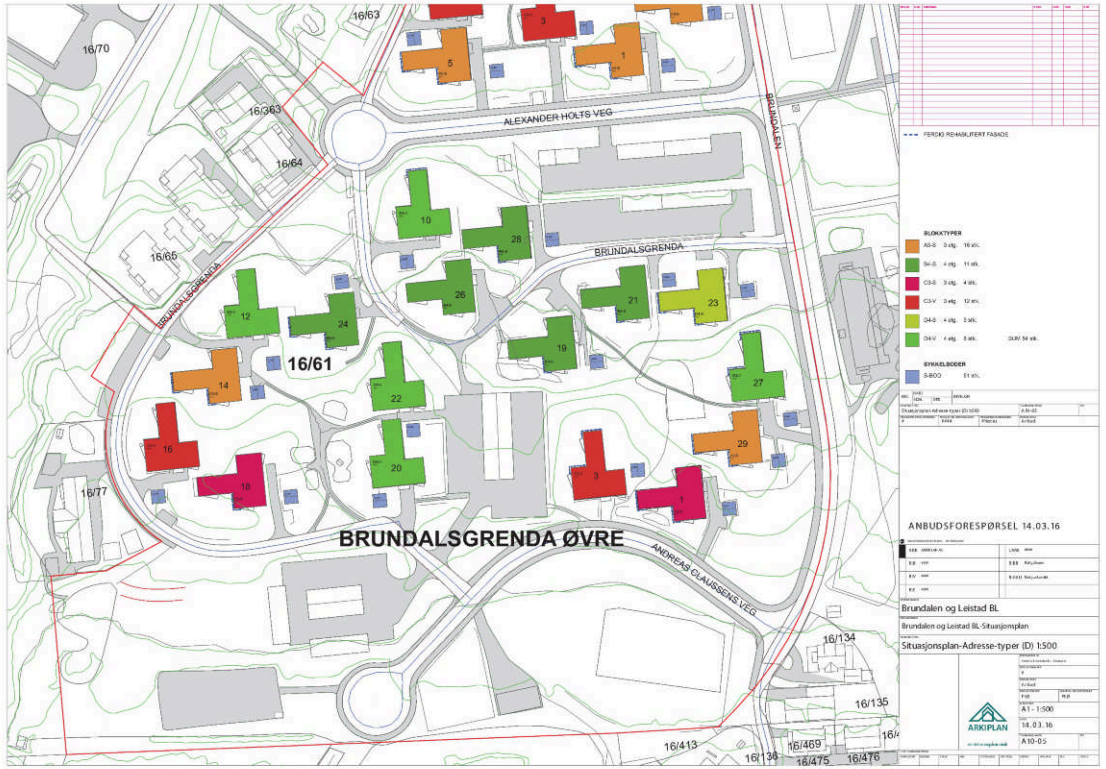
Fasade D

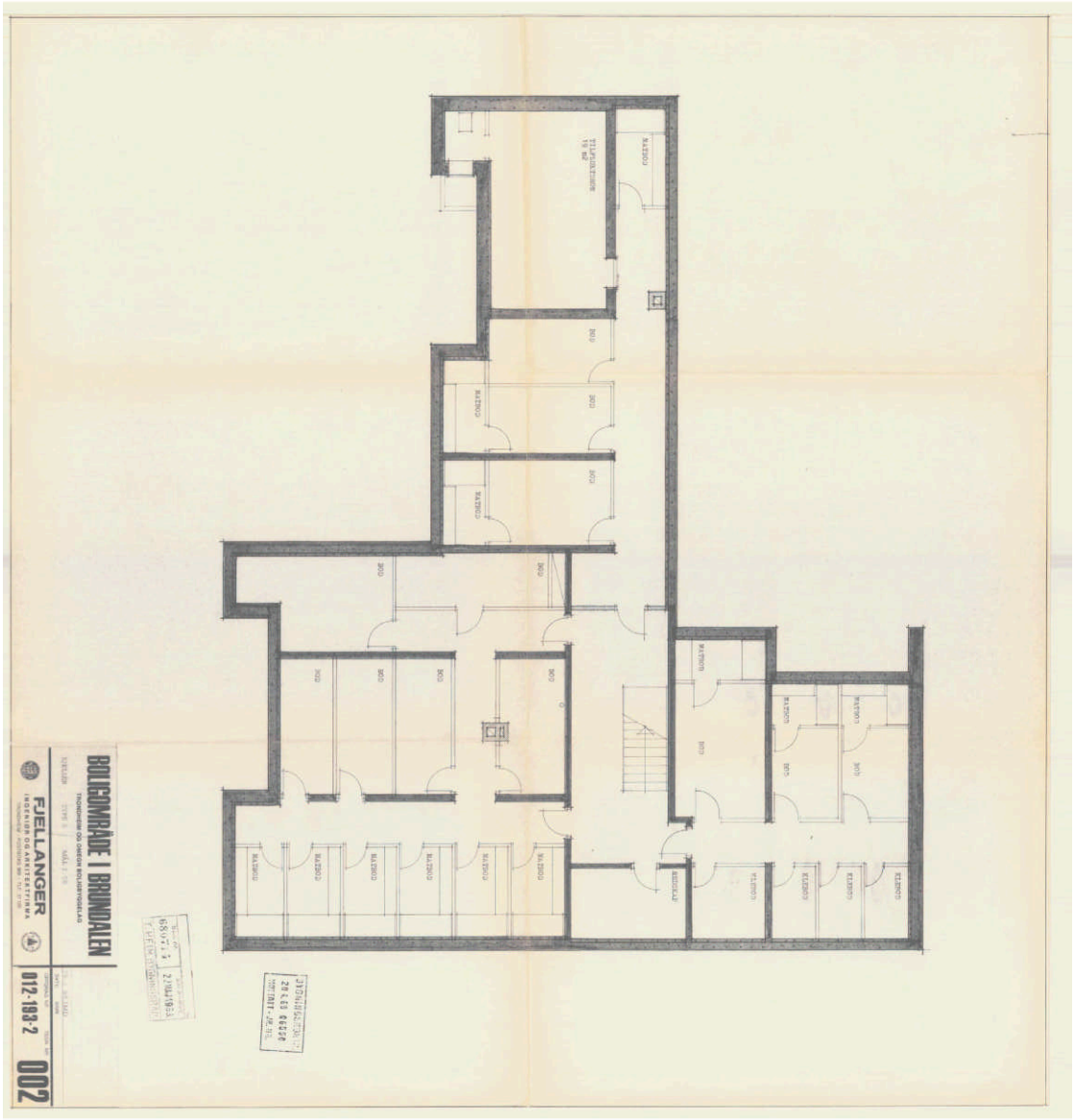
ARKIPLAN

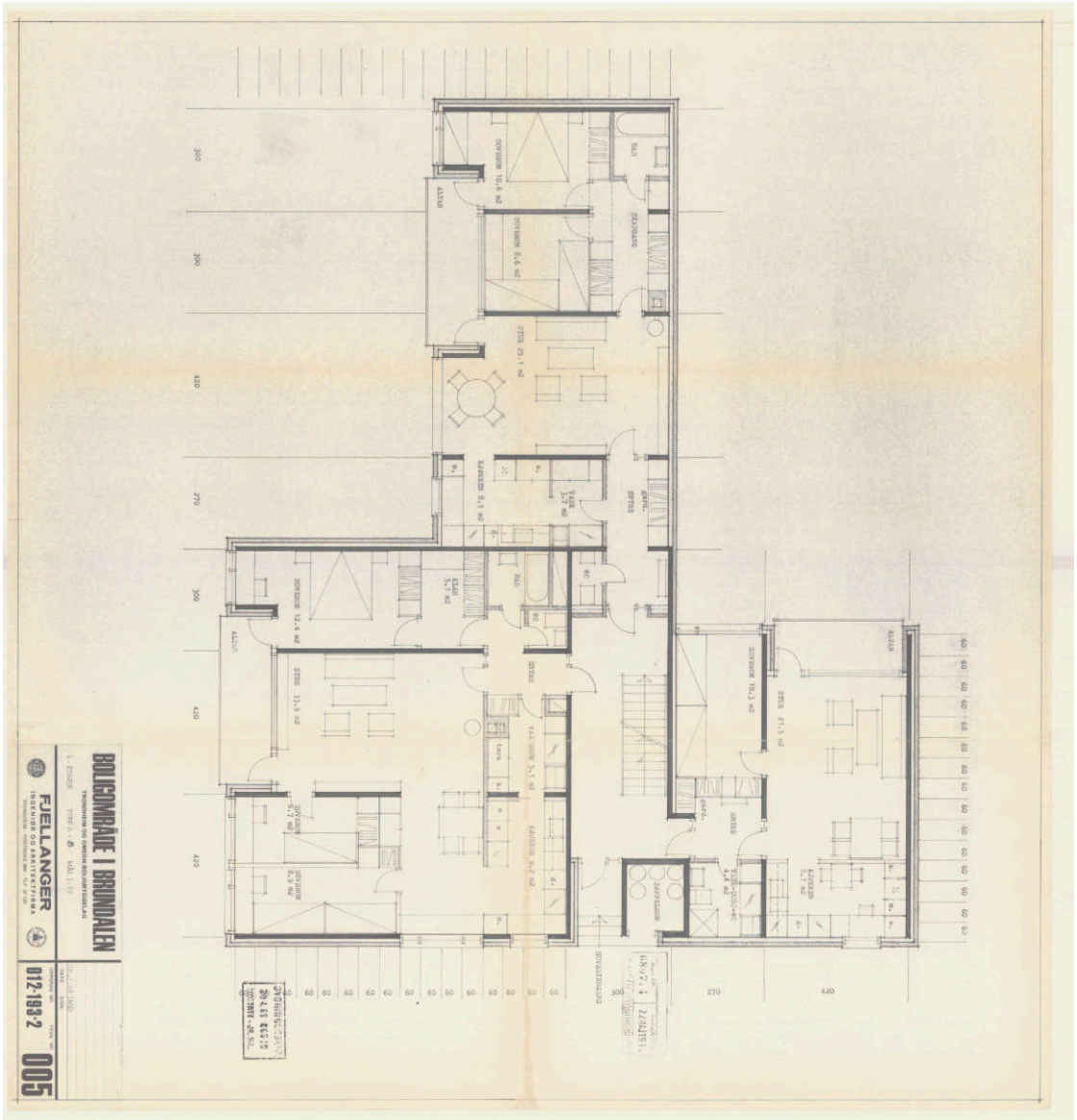
A1 - 1:50

11.03.16

A40-4


16/70
16/63
16/363
16/64
16/65
16/77
16/61
ALEXANDER HOLTS VEG
BRUNDALSGRENDA
BRUNDALEN
ANDREAS CLAUSSENS VEG
BRUNDALSGRENDA ØVRE
16/134
16/135
16/413
16/139
16/469
16/475
16/476
FERDIG REHABILITERT FASADE
BLOKKTYPER
SYKKELBODER
ANBUDSFORESPØRSEL 14.03.16
Brundalen og Leistad BL
Brundalen og Leistad BL-Situasjonsplan
Situasjonsplan-Adresse-typer (D) 1:500
ARKIPLAN
A1 - 1:500
14.03.16
A10-05


BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
FJELLANGER
012-193-2
002



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-21/83794 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 Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

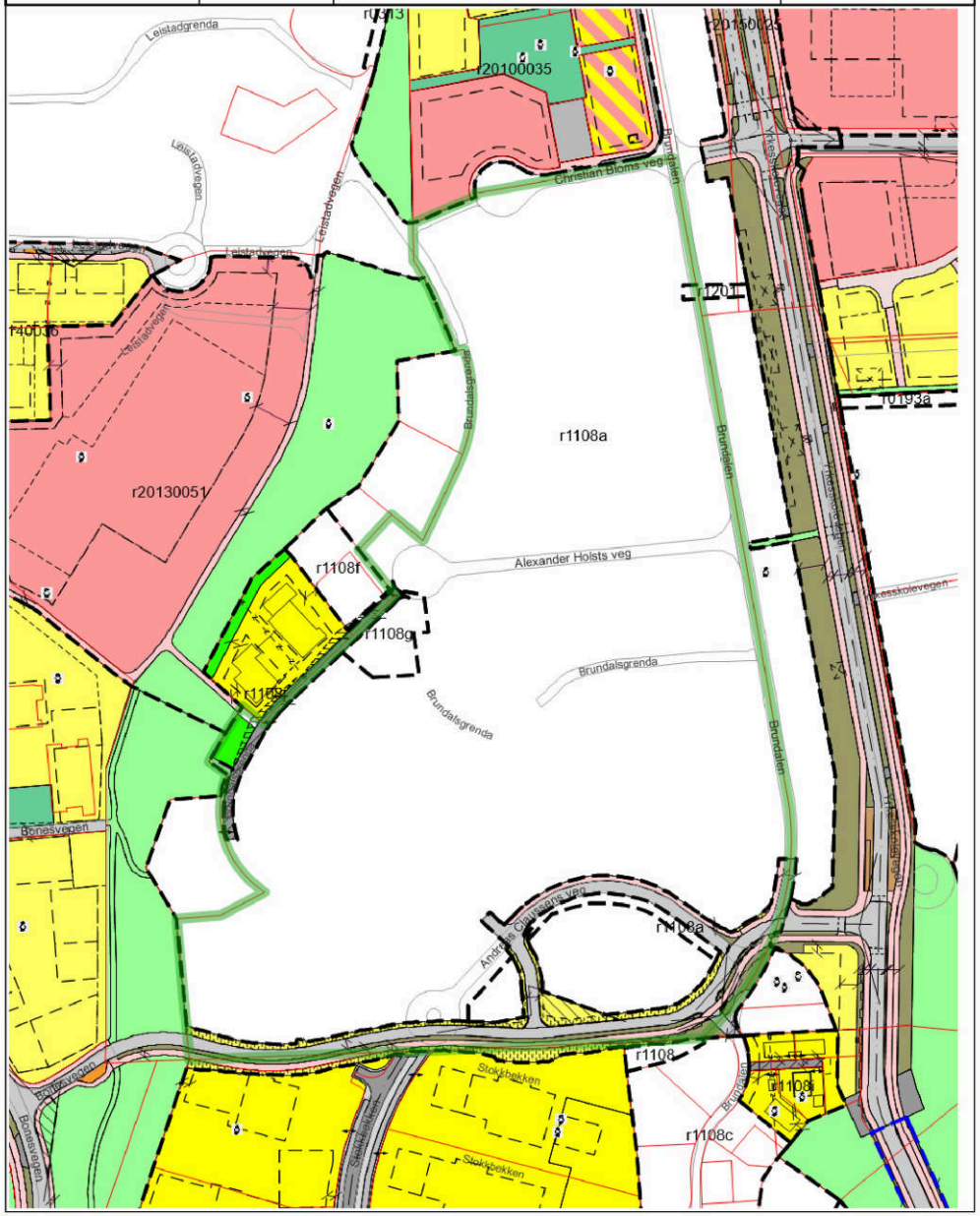
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brundalsgrenda 26 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500

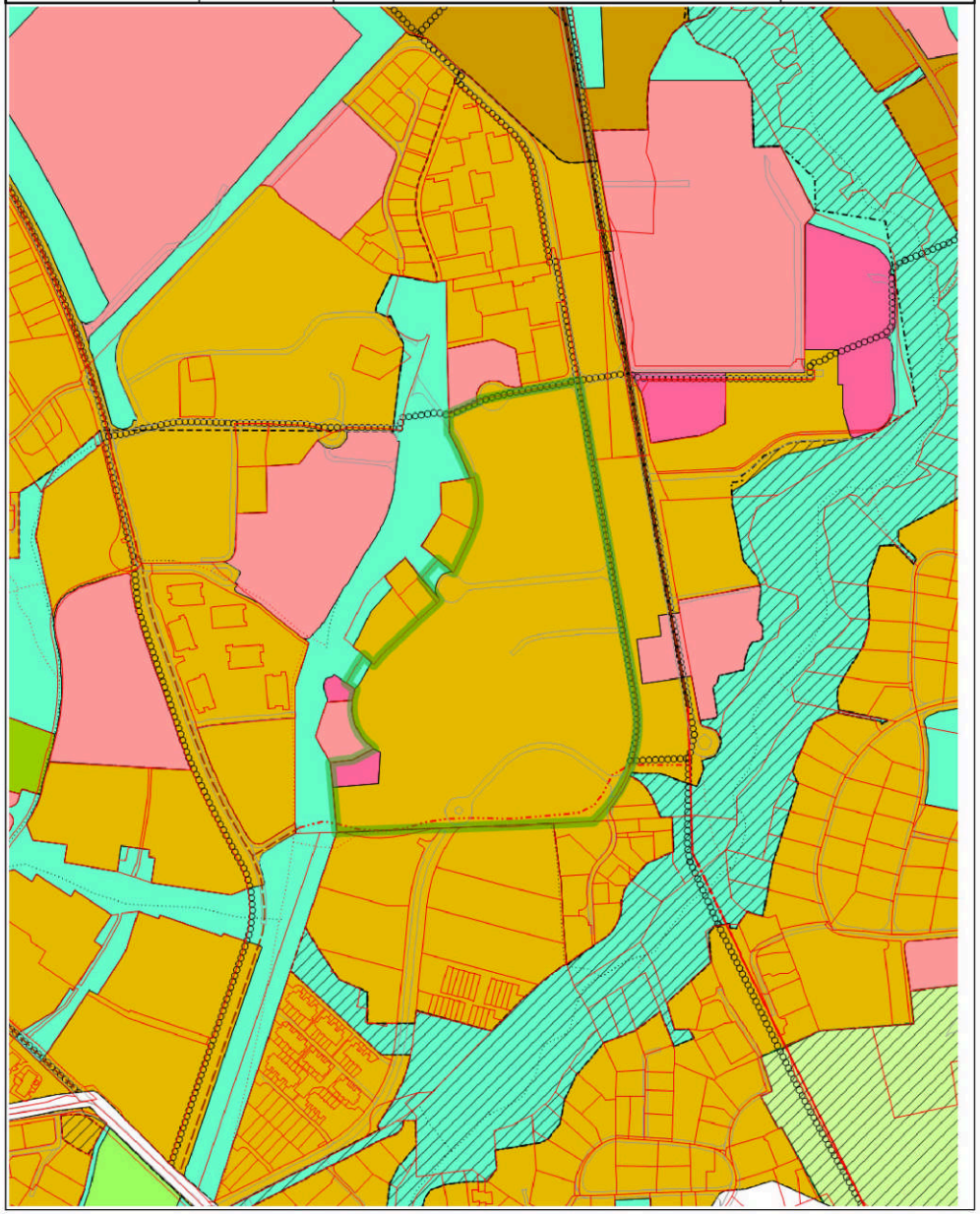


Tegnforklaring

- 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)
- 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-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kirke/annen relgionsutøvelse
- Lekeplass
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Friområde



Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 61	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brundalsgrenda 26 7058 CHARLOTTENLUND, m.fl.			
	Annen info:				



03.10.2025 09:31:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring



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

SØKNAD OM HUNDEHOLD MED REGELVERK FRA 08.04.1975 I BRUNDALEN BORETTSLAG

SØKERENS NAVN: _____

SØKERENS ADRESSE: _____ ETG.: _____

SØKERENS TELEFONNR.: _____ LEILIGHETSNR.: _____

LEILIGHETENS EIER: _____

INNFLYTTINGSDATO: _____ ANTALL LEIL. I BLOKKA: _____

BLOKKONTAKT: _____

HUNDERASE:_____ ALDER: _____

HUNDENS NAVN: _____ REG. NR.: _____

ER DET EVT. HOLDT HUND TIDLIGERE I BOPERIODEN? _____

REGLEMENT FOR HUNDEHOLD MOTTATT OG LEST? _____

_____

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

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

Trondheim, _____ _____
Søker

Søknaden innvilget/avslått _____

_____
Styrets leder

BRUNDALEN BORETTSLAG V/DRIFTSENTRALEN
Tlf.: 73916693

Skilt for postkasse og ringetablå
Fyll ut skjema og returner dette til vaktmester, Christian Blomsvei 5.
Grønn postkasse utenfor inngangsdør, eller per e-post:
Driftsentral: vaktm.brundalen@yahoo.no

Postkasseskilt:
Max 3 linjer, 20 tegn pr. linje

Ringetablåskilt:
Max 2 linjer

ADRESSE: _____

ANTALL ROM: _____ **ETASJE:** _____

DERES TLF NR: _____

Med vennlig hilsen
Vaktmester i brundalen b/l

Sist oppdatert 13.02.2015

SØKNAD PÅ GARASJE I BRUNDALEN BL

Søkerens navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____

Medl.nr. i TOBB: _____

Innflytterdato i BL: _____

Jeg søker på garasje ved (adresse og bygningsnr)_____

_____

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

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

Anmerkninger:

_____

_____

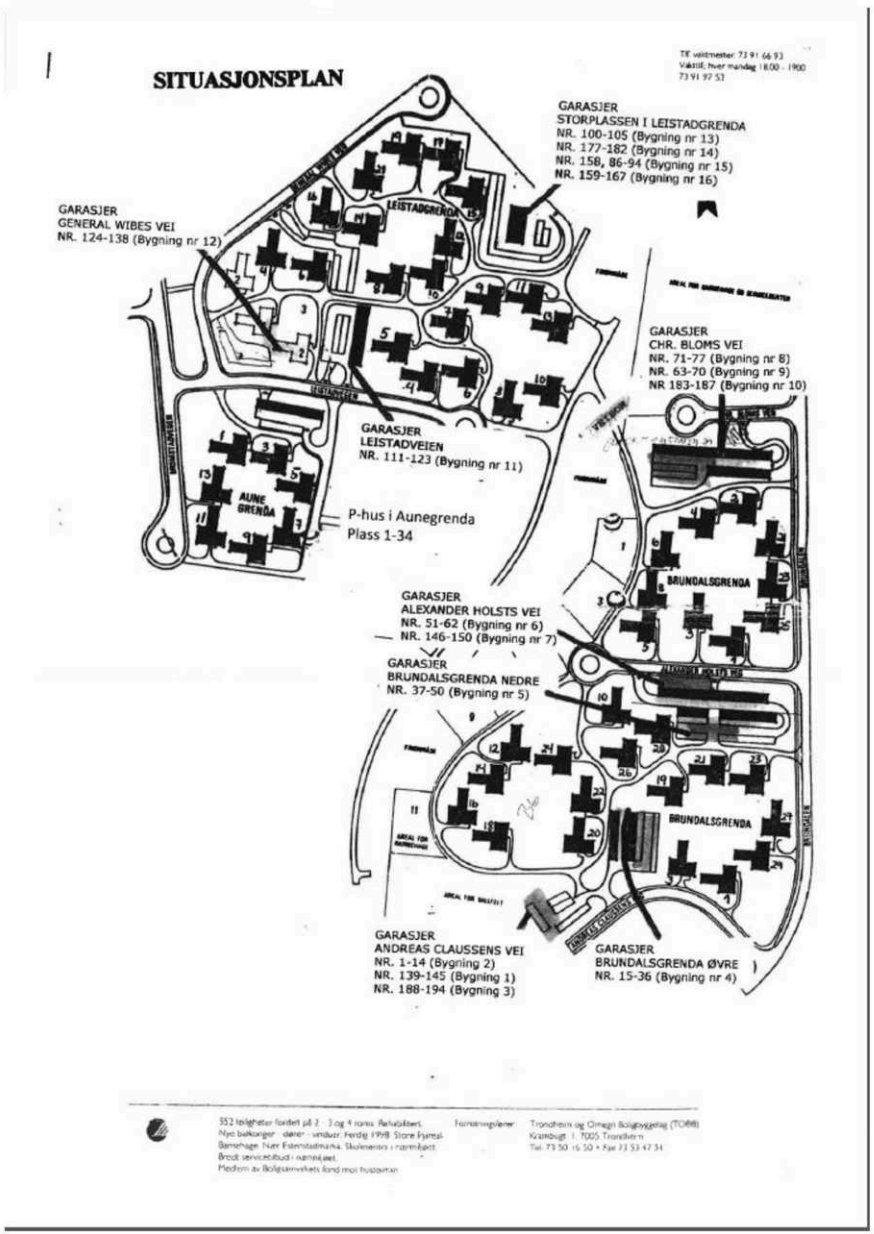
_____

Trondheim, den_____

_____
Andelseiers underskrift

GARASJEADRESSER TIL BRUK VED SØKNAD

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



TIL ANDELSEIERNE I
BRUNDALEN BORETTSLAG

Deres ref

Vår ref
ambn/-B.35.4 Trondheim, 11.06.01
J.nr.: U200110331 Endret 26.02.2007

GARASJER
INFORMASJON OM OPPSIGELSE OG NØKLER

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

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

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

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

BRUNDALEN BORETTSLAG
Styret

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.

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

Kirsten Merete Stordal Leder	Per Ove Holum Styremedlem	Merete Schjetne Styremedlem
Svein Arne Pedersen Styremedlem	Stig Karlsen Styremedlem	

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 fyrverkerireglene 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 varamedlemme*r.”*

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

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

06.03.2025
Brundalen Borettslag
styret

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

Protokoll for Brundalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Elise Grindstad (sign.)	26.03.2025
Protokollvitne	Åse Karin Rønningen (sign.)	26.03.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merete Schjøtne

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

Vedtak:
Valgt ble: Venke Danielsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 85

Antall fullmakter: 24

Totalt stemmeberettigede: 109

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Vedlegg tekst

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning
Ligger vedlagt.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023
Ligger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 343.000,-

5. Saker fra styret/eierne

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

Henviser til saksgrunnlag i vedlegg til sak 5.1

Generalforsamlingen stemmer for ny organisering og daglig leder.

1 blank
94 nei
61 for

Styrets forslag ble godkjent.

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

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

Saken er meldt inn av Ivar Rømo Gruppen.

Ingen votering på 5.1

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

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

Saken er meldt inn av Ivar Rømo.

Sak trukket

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

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

Saken er meldt inn av Stein Borud.

Nedstemt

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

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

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Nedstemt

5.6 Svarfrist på skriftlige henvendelser

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

Saken er meldt inn av Ivar Rømo. Nedstemt

5.7 Forslag til generalforsamlingen 2024

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

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

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Bjørn Glein Stenbakken

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

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Merete Schjetne

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

6.3 Varamedlem for 1 år

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

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

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

6.4 Valgkomite for 1 år

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

Motforslag: Jannicke Myhren
Stein Bunæd

1år Asle 70 stemmer
2år Frank 76 " "
2år Ingrid 81 " "
1år Tor 57 " "

Stein 33 st.
Jannicke 45 st.
Blank = 3

Vedtak:
Valgt som valgkomite:

6.5 5 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Vedtak Danielsen
Merete Schjetne
Høge Arnt

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



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

Notater

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 41250190 / Stian Konstad, tlf. 926 99 857
Brundalsgrenda 26, 7058 Charlottenlund.
Andelsnr. 200 i BRUNDALEN BORETTSLAG, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 41250190
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.11.2025

Stian Konstad
Eiendomsmegler

926 99 857
stian.konstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Melhus
Melhusvegen 505, 7224 Melhus

eiendomsmegler1.no