

Velkommen til

Leistadvegen 4, 7047 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Leistadvegen 4
7047 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000,-	**BRA/-BRA-i**	104/83 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 999 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	544 020,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 543 516,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 020,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en flott og innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i populære Brundalen!

Leiligheten ligger svært attraktivt til i byggets 1. etasje, med direkte adkomst fra balkongen og ned til et stort, grønt plenareal. Dette gir boligen en ekstra kvalitet, særlig for barnefamilier, hundeeiere eller deg som setter pris på enkel tilgang til uteområdene. Fellesarealene er lite brukt av øvrige beboere, og plenen oppleves derfor ofte som en naturlig forlengelse av boligens eget uteareal.

Boligen byr på hele 83 m² BRA-i og har en god og innholdsrik planløsning med to soverom, klesbod (brukes som sovealkove, ikke omsøkt eller godkjent), romslig stue, kjøkken, bad og separat vaskerom. Store vindusflater og tidsriktige fargevalg gir en lys og luftig atmosfære.

Stuen er på ca. 24,5 m² og har god plass til ønsket møblement, mens vedovnen sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager. Fra både stuen og hovedsoverommet er det direkte utgang til en herlig, sørvendt og innglasset balkong på ca. 10 m². Her er det glimrende solforhold, og glassfeltene kan enkelt skyves til side på varme sommerdager. Fra balkongen fører en praktisk trapp direkte ned til det store plenarealet utenfor.

Kvaliteter verdt å merke seg:
- Attraktiv beliggenhet i 1. etasje med direkte adkomst til stort plenareal
- Sørvendt, innglasset balkong på ca. 10 m² med glimrende solforhold
- Kjøkken fra Sigdal oppusset i 2019/2020
- Lekkert bad fra 2015, sammenslått med tidligere separat toalettrom for bedre arealutnyttelse
- Elektrisk anlegg utbedret i 2019
- Ny varmtvannsbereder fra 2022
- Skyvedørsgarderobe etablert i gangen utenfor soverommet i 2023
- Vegger og tak i stue og kjøkken malt i 2024
- To eksterne kjellerboder på ca. 7 og 4 m²
- Felleskostnader inkluderer bl.a. TV-pakke, internett, kommunale avgifter og trappevask

Omfattende utvendig rehabilitering av bygget i 2019:
- Teglfasader på alle vegger revet og erstattet
- Tilleggsisolering og oppmuring av nye vegger
- Isolering av veggfelt på balkonger og ny kledning
- Justering av inngangspartier
- Drenering rundt bygget
- Isolering av tak
- Nye uteboder med sykkelparkering
- Nye 3-lags vinduer og balkongdører

Velkommen til en hyggelig visning!

Adresse
Leistadvegen 4, 7047 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 473 i BRUNDALEN BORETTSLAG, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 534 020,-
Prisantydning	kr	2 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	544 020,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 543 516,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 551 416,-

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

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

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 020,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 665
Felleskostnad avdrag 896
Felleskostnad driftsdel 2 803
Felleskostnad avdrag 750
Felleskostnad renter 345

Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 441
Vasking fellesareal 120
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 289 180 511,- pr 19-10-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 14637525, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 10.08.2026: 38 426 461
Andel av saldo: 74 488
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 10.08.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 10.08.2026: 65 150 736
Andel av saldo: 126 293
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 10.08.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 10.08.2026: 70 010 747
Andel av saldo: 135 713
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 10.08.2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 10.08.2026: 70 924 239
Andel av saldo: 137 484
Første termin/første avdrag: 20.08.2022 (siste termin 20.02.2052)

Lånenummer: 90517376514, Svenska Handelsbanken AB NUF
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.08.2026: 5.08% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 10.08.2026: 46 651 101
Andel av saldo: 90 432
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2036)
3 MND Nibor + Margin 0,52%

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må
betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare finans AS.

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

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

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

Forretningsfører
TOBB
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.

Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 83 m²
BRA - e: 11 m²
BRA - b: 10 m²
BRA totalt: 104 m²

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

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten disponerer 2 boder som er medregnet i boligens BRA-e.

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

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

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

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

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

Antall soverom
2

Eierform
Andel
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
1

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

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

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 71, Trondheim kommune.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1969 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, bad, gang, vaskerom, stue, kjøkken, gang, klesbod (brukes som sovealkove, ikke omsøkt og godkjent) og 2 soverom.

Leiligheten disponerer to boder på ca. 7 og 4 m2 i felles kjeller.

Standard
Entré:
Laminatflis på gulv, malt panel og malte slette overflater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har porttelefon.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbar glassvegg, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Gang:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Vaskerom:
Belegg på gulv, malte plater på veggene og malt betong på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med veggskap, laminat

benkeplate med nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, hyller og varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv med flis under vedovn, malt panel og malte slette overflater på vegger med skifer bak vedovn og malt betong på innvendig tak. Rommet har vedovn og utgang til innglasset balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

Gang:
Laminat på gulv, tapet, malt strie og panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har skyvedørsgarderobe og skap.

Soverom 1:
Laminat på gulv, tapet, malt panel på vegger og malt betong på innvendig tak.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.
Rommet har utgang til innglasset balkong.

Klesbod (brukes som sovealkove, ikke omsøkt og godkjent):
Laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak.

Innglasset balkong:
Innglasset balkong med skyvbare glassfelt. Gulvet er tekket med plastmembran. Balkongen har port i rekkverk med trapp ned til plen. Tilkomst fra soverom og stue.

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

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

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

servicefunksjoner som NTNU Gløshaugen, HHiT, og St. Olavs Hospital er lett tilgjengelig.

Adkomst
Fra Omkjøringsveien tar man av mot Angelltrøa, i neste rundkjøring, kjør mot Kretsfengselet og veien Nermarka. Følg denne til du får Brundalen borettslag på venstre hånd. Følg videre skilting til Leistadvegen 4.

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.10.1971. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggesøknad for nye balkonger datert 04.12.1998. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i 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 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

Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av fasade datert 25.01.22

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Det er inngått avtale om Norgespris for strøm for boligen, og avtalen følger målepunktet, slik at kjøper trer inn i avtalen i forbindelse med overtakelse. Bindingstiden gjelder t.o.m. 31.12.2026.

Norgespris på strøm innebærer en fast pris på strøm på 40 øre per kWh, og mva. kommer i tillegg. Norgespris er ikke en fastprisavtale i sluttbrukermarkedet, så nettleie, avgifter og påslag i avtalen med kraftleverandøren kommer i tillegg.
Kjøper må selv inngå strømavtale med kraftleverandør, så bindingen gjelder Norgespris, og ikke et særskilt strømselskap.

Det foreligger begrensninger i strømforbruket per måned knyttet til Norgespris, jfr. informasjon fra Regjeringen:
Norgespris gjelder for strømforbruk opp til 5 000 kWh per måned per målepunkt i boliger. For husholdninger med fjernvarme gjelder ordningen for forbruk opp til 4 500 kWh per måned. For fritidsboliger gjelder ordningen forbruk opp til 1 000 kWh per måned per målepunkt for Norgespris både for strøm og fjernvarme. For forbruk som er registrert på målepunktet til et boligselskap, dekkes opp til 5 000 kWh per måned per boenhet og opp til 1 000 kWh per måned per fritidsbolig i boligselskapet.

For nærmere informasjon:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
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 er avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025).

Videre ligger eiendommen i et regulert område med gjeldende reguleringer:
- planid: r0313, plannavn: Rotvoll Øvre, gnr. 16/7, nord for Leistadgrenda og Brundalsforbindelsen parsell Omkjøringsvegen - Brundalen og vedtaksdato 14.6.1988. Formålet med reguleringen er byggeområder (boligformål), trafikkområder og fellesområder.
- planid: r0441, plannavn: Granås nord, 49/1 og vedtaksdato 26.8.2004. Formålet med reguleringen er byggeområder, offentlig trafikkområde og park/turveg.
- planid: r1108a, plannavn: Brundalen mv. og vedtaksdato 03.12.1968. Formålet med reguleringen er å legge føringer for boligbebyggelsen omfang og utseende.
- planid: r20130051, plannavn: Leistadvegen 3, Brundalen barneskole og vedtaksdato: 24.4.2014. Formålet med reguleringen er bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur og grønnstruktur.
- planid: r20140036, plannavn: Leistadvegen 1, gnr/bnr 16/47, 16/73 og 16/80 og vedtaksdato: 7.12.2017. Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og etablering av boligbebyggelse.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det pågår byggearbeider ved Brundalen skole, Leistadvegen 3. Tiltaket gjelder oppføring av et tilbygg/nytt skolebygg nord for eksisterende skolebygg. Prosjektet er opplyst å være på ca. 766 kvm fordelt over to etasjer. Tiltaket vil bli oppført i området utenfor kjøkkenvinduet og kan medføre endringer i utsyn, samt byggeaktivitet og støy i anleggsperioden. Interessenter oppfordres til å sette seg nærmere inn i byggesaken. Konf. megler

Det gjøres oppmerksom på at tidligere bolig på eiendommene med gnr. 16/bnr. 47/73/80 (sør for Leistadvegen 4) har blitt revet. Det er opplyst at formålet med tiltaket er å legge til rette for langsiktig planlegging med sikte på fremtidig utvikling av tomten. Kjøper må derfor påregne at det vil bli bygging her en gang i fremtiden. Konfr. megler.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 909 539,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 638 156,-.

Andel felles formue
kr 29 534,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

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

Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er under forhåndsprøving med frist 02.11.2026. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

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

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

Eier
Kjersti Hestad Strand

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

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Tidligere separat WC og bad er slått sammen til ett bad. Videre er tidligere klebod omdisponert og delt opp, hvor deler inngår i dagens gang og soverom, mens en del er innredet som sovealkove. Åpningen mellom kjøkken og vaskerom er også lukket/fjernet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser godkjent bruksendring fra klebod til oppholdsareal. Sovealkoven fremgår ikke
som godkjent soverom på tegningsgrunnlaget. Godkjenningsstatusen for disse endringene bør avklares nærmere.

Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning stemmer ikke med dagens bruk:

- WC og bad slått sammen
- Klebod omdisponert og delt opp
- Åpningen mellom kjøkken og vaskerom er lukket/fjernet.
- Etablert sovealkove

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres. Konf. megler. Omgjøring fra bod til oppholdsrom, i dette tilfellet sovealkove er et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent av kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

Utdrag fra Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2025
Sum driftsinntekter: 46.507.017
Sum driftskostnader: -22.874.215
DRIFTSRESULTAT: 23.632.802
ÅRSRESULTAT: 10.244.233
Avdrag lån 10.049.817,-
Reelt årsresultat: 379.734,-

Utdrag fra Brundalen Borettslag - Balanse 2025

Sum anleggsmidler: 223.772.719
Sum omløpsmidler: 17.644.513
SUM EIENDELER: 241.437.232

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten disponerer 2 boder som er medregnet i boligens BRA-e.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 500 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 20 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 29-10-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Våtrom - Etasje 1 - Vaskerom - Generell

TG 2:
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - Etasje 1 - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

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

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.
Litt svertesopp i fugen til gulvflis dusj i hjørnet.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Firmanavn: Allrør. Beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset av tidligere eier i 2015. Rør arbeid i vegg, kobling og sluk utført av Allrør (opplysninger fra tidligere eiers egenerklæringsskjema). Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2015. Beskrivelse av arbeidet: Flislegging, usikker på hva mer. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Sluk er opplyst utført av faglært i forrige eiers egenerklæring. Usikker på menbran og tettsjikt.

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Sikring gikk ofte før kjøkken ble pusset opp, da

vaskemaskin på vaskerom og kjøkken gikk på samme sikring. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Vintervoll. Beskrivelse av arbeidet: La inn flere nye kurser. Lukket i tillegg anmerkninger fra eltilsyn.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Vintervoll. Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye kurser, rettet opp i mangler fra eltilsyn.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja. Plan om å bygge blokk på andre siden av gaten, men det virker som det blir utsatt noen år. I følge tegninger blir den ikke i veien for solen om sommeren.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Granbo VVS. Beskrivelse av arbeidet: Installert rørvakt og oppkobling oppvaskmaskin/rørarbeid i forbindelse med bygging kjøkken. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Usikker, kan finne ut.

Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp ny varmtvannstank. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Vintervoll. Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med montering kjøkken, samt nytt stikk under kjøkkenskap. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Mesterstrøk. Beskrivelse av arbeidet: Malimg vegger og tak stue, kjøkken og gang. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Montering kjøkken av montør fra Sigdal.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja. Litt hakk på noen av hylleplatene i skyvedørsgarderobe gang utenfor soverom.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 29.10.2026
- Egenerklæring datert 28.10.2026
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap 2025
- Protokoll ordinært årsmøte 2025/2026
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Ferdigattest for rehabilitering 2022
- Byggetegninger datert 28.03.68
- Midlertidig brukstillatelse datert: 08.10.1971

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

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

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

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

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




































FRIDA
GO
SAK





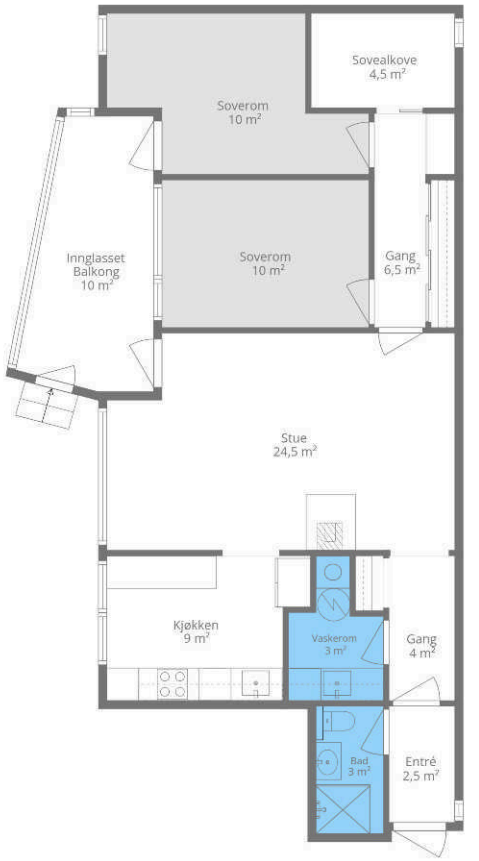

HENT
EMIL











OBRON

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

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

LEISTADVEGEN 4

Nabolaget Brundalen - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Charlottenlund vgs	Linje 14, 102	5 min / 0.4 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	6 min / 4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min / 7.8 km
Trondheim Værnes		28 min

SKOLER

Brundalen skole (1-7 kl.)	414 elever, 25 klasser	2 min / 0.1 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	14 min / 1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	437 elever, 21 klasser	23 min / 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	14 min / 1.2 km
Charlottenlund videregående skole	1100 elever, 76 klasser	6 min / 0.5 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min / 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Audi Møller Bil Trondheim	15 min
EVBox Tungaveien 28	16 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

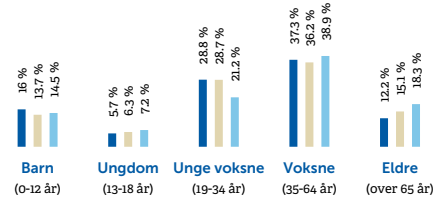
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Leistad barnehage (0-5 år)	80 barn	3 min / 0.3 km
Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)	33 barn	6 min / 0.4 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år)	68 barn	12 min / 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Strinda	PostNord	12 min / 0.9 km
Bunnpris Angelltrøa	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min / 1.2 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

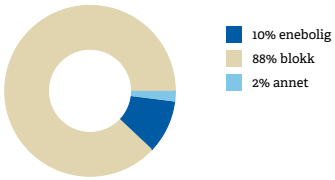
TRAFIKK

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		11 min
TrenHer Angelltrøa		16 min

BOLIGMASSE

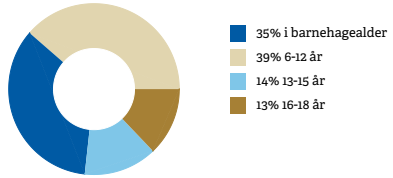


> «Flott nabolag med kort vei til byen, utmark og fotballbane mm.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

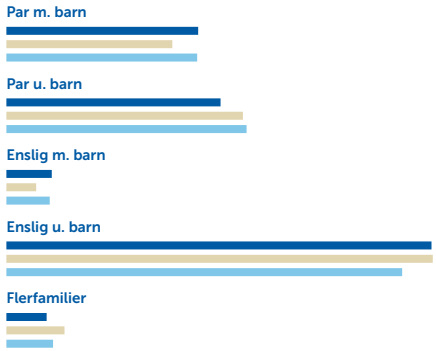
VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	6 min
Apotek 1 Moholt	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



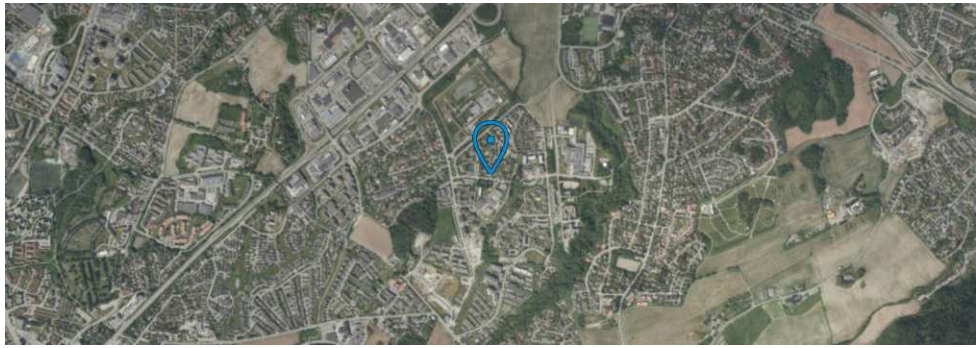
FAMILIESAMMENSETNING

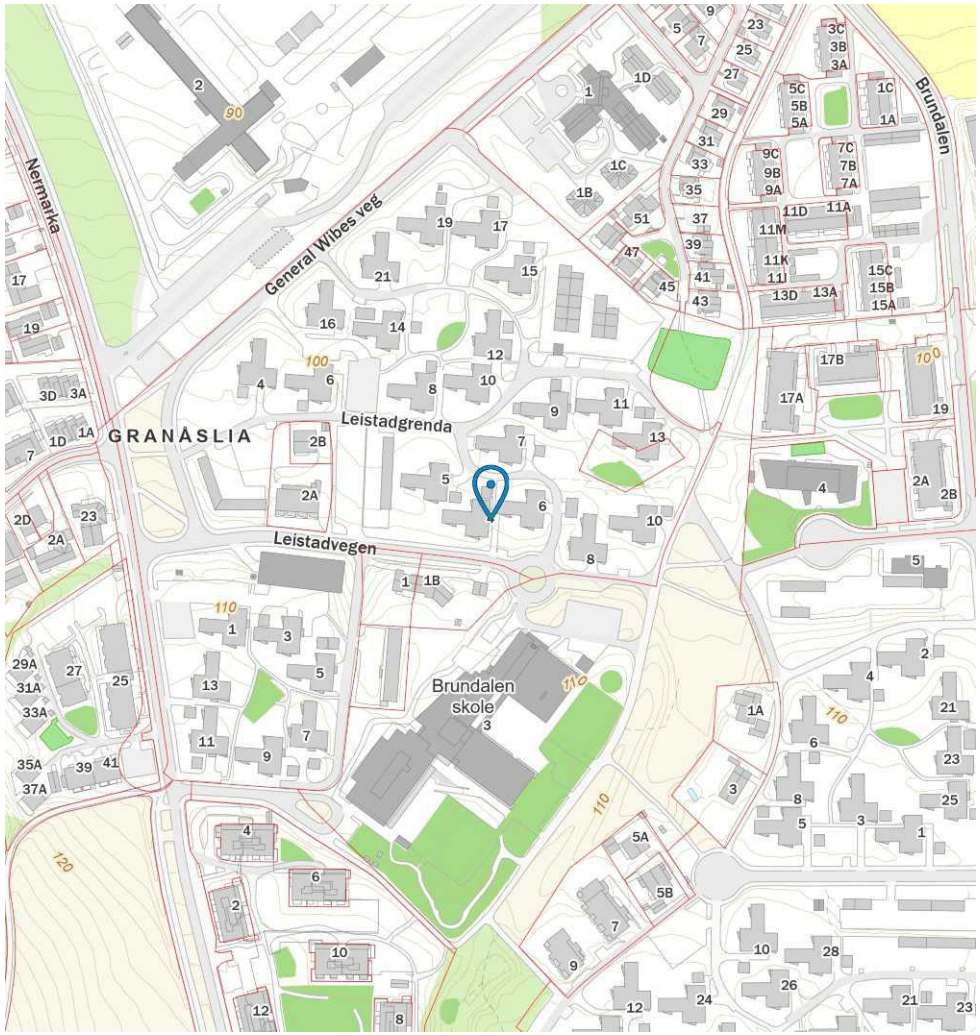


SIVILSTAND

	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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 16, bnr. 71
Andelsnummer 473

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 83 m²



OBRON

Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21752-1619 **Eiendomsverdi ref nr:** RA3578

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

D
ENERGIMERKE

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle or 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og bad framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. Når det gjelder vaskerom må en oppgradering/renovering planlegges/påregnes. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbar glassvegg, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Belegg på gulv, malte plater på veggene og malt betong på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med veggskap, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, hyller og varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

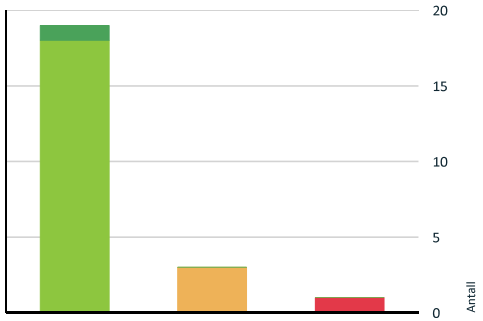
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Tidligere separat WC og bad er slått sammen til ett bad. Videre er tidligere klebod omdisponert og delt opp, hvor deler inngår i dagens gang og soverom, mens en del er innredet som sovealkove. Åpningen mellom kjøkken og vaskerom er også lukket/fjernet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser godkjent bruksendring fra klebod til oppholdsareal. Sovealkoven fremgår ikke som godkjent soverom på tegningsgrunnlaget. Godkjenningsstatusen for disse endringene bør avklares nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

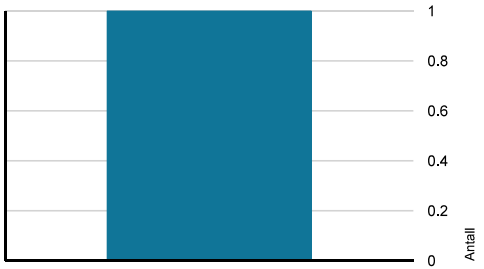
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Medfølgende planskisser og rombeskrivelser, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen, uavhengig av om rommene er godkjent for den aktuelle bruken. Det kan også være inntegnet eller beskrevet innredning og andre elementer som ikke nødvendigvis følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rommene. Planskissene er kun ment som illustrasjoner og må ikke betraktes som målsatte tegninger.

Ved vurdering av bygningen og de enkelte bygningsdelene legges normal og forventet elde og bruksslitasje til grunn. Det kan derfor forekomme synlig slitasje, mindre skader eller andre mindre avvik – eksempelvis merker og hull etter tidligere innfestinger – uten at dette nødvendigvis anses som avvik av en slik betydning at det tilsier TG2.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Boligens energimerking

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

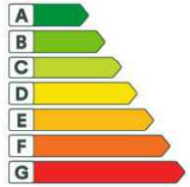
Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Leilighet, byggeår 1969, bærekonstruksjon i betong, etterisolert yttertak, etterisolerte vegger, etterisolerte gulv, vinduer fra 2017.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det er utført omfattende oppgraderinger av borettslagets bygningsmasser i perioden 2016- 2020, hvor fasader, vinduer, balkongdører og balkonger er skiftet, samt at bygget også ble etterisolert. Dvs. at bygningsmassen er tilnærmet dagens standard/energikrav.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt utførelse.

TG 1 Innglasset balkong

Beskrivelse
Innglasset balkong med skyvbare glassfelt. Gulvet er tekket med plastmembran. Balkongen har port i rekkverk med trapp ned til plen. Tilkomst fra soverom og stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv, vegger og innvendig tak

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

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

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

Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på tidligere radonmålinger. Bygningen antas ikke å være utført med radonsperre. Det var heller ikke krav om radonforebyggende tiltak på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller det ikke er gjennomført radonmåling, selv om det vurderes som lite sannsynlig at boligen har forhøyede radonverdier basert på forholdene i området. NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Det er imidlertid ikke et generelt krav om radonmåling, med mindre boligen skal leies ut.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Murksteinspipe fra byggeåret. Vedovn av ukjent alder plassert på stuen. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. Pipeløp hører normalt til under borettslagets ansvar og det er ikke dokumentert at det er utført tiltak på røykløpet etter byggeåret. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må borettslaget eller det lokale feiervesenet kontaktes.

Ifølge eier er det nylig gjennomført tilsyn av feiervesenet. Det ble påpekt at den ildfaste platen foran vedovnen var for liten. Eier opplyser at forholdet nå er utbedret ved montering av en større plate.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke observert indikasjoner på skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige konstruksjoner og overflater, og skjulte bygningsdeler er ikke kontrollert.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse
Ifølge tidligere salgsoppgaver, ble rommet oppgradert/renovert i 2015 av tidligere eier. Selger har ingen videre kunnskap om hva som den gang ble gjort og heller ikke om arbeidet er utført av firma/fagfolk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet, og utførelsen og brukte produkter er derfor ikke verifisert. Det er dermed usikkerhet knyttet til om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.
• På tidspunktet våtrommet ble etablert/renovert (etter 01.07.2010), forelå det krav til dokumentasjon av utførelsen av skjulte tettesjikt. Slik dokumentasjon er ikke fremlagt.

TG2 er gitt på bakgrunn av manglende dokumentasjon og er derfor ikke nødvendigvis et uttrykk for tettesjiktets faktiske tilstand eller funksjon. Se egen post for nærmere beskrivelse og tilstandsvurdering av tettesjiktet.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Det er registrert en sprekk i flisen under dørterskelen. Forholdet vurderes som kosmetisk, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Sprekken bør likevel følges med på for eventuell videre utvikling.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flis på gulv med gulvvarme hvor det er nedsenk i dusjsone og det er tilstrekkelig fall til sluk.
Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel som hindrer overrenning av lekkasjevann til tilstøtende rom.

Det ble registrert noe svertesopp i silikonfugen i overgang gulv/vegg i dusjsonen. Overflater må rengjøres for å fjerne svertesopp, eventuelt kan man bytte ut silikonfuge.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Gulvet har hjørnesluk i stål/aluminium og plast hvor membran/slukmansjett er synlig tilsluttet sluket med klemring. Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600.



Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne med innfellbar glassvegg, veggmontert toalett og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speil med integrert lys over servant.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Det anbefales om mulig å innhente dokumentasjon fra ansvarlig utførende foretak.

Vær oppmerksom på at manglende mulighet for tidlig oppdagelse av lekkasjer kan føre til at vannskader utvikler seg før de oppdages, med risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kravet gjelder for nye vanninstallasjoner etablert etter 01.07.2011. Installasjonene skal utformes slik at lekkasjer enkelt kan oppdages, og ikke medfører skade på installasjoner eller bygningsdeler.
Dersom det oppstår lekkasjer, skal lekkasjevann ledes til sluk i våtrom. I rom uten sluk skal det monteres lekkasjesensor som automatisk stenger vanntilførselen dersom det oppstår lekkasjer.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er av ukjent alder, men holder eldre beskaffenhet. Rommet benyttes som vaskerom og vurderes derfor som våtrom, selv om vann- og fuktbelastningen normalt er lavere enn i bad med dusj. Vaskerom omfattes likevel av krav til vanntett sjikt på gulv og øvrige vannutsatte flater. Gulvet skal være utført slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk uten å medføre fuktskader på omkringliggende eller underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet har eldre utførelse og er preget av elde og slitasje. Det er registrert flere avvik som samlet tilsier behov for totalrenovering for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring etter dagens krav til våtrom.

Gulv og vegger i våtsonene skal kunne tåle direkte vannbelastning. Dette gjelder også selv om det benyttes lukket dusjkabinett.

Registrerte avvik omfatter blant annet: Utettheter i gulvbelegg og at slukløsningen er fra byggeår.

På bakgrunn av våtrommets generelle tilstand og de registrerte avvikene vurderes enkeltstående utbedringer som lite hensiktsmessige og rasjonelle. Det må derfor påregnes fullstendig renovering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• Våtrommet benyttes som vaskerom og har begrenset vannbelastning utover eventuelt vannsøl, dryppvann fra klesvask og fukt fra tørking av klær. Til tross for registrerte avvik og manglende oppfyllelse av dagens krav vurderes gulvet, ut fra sin konstruksjon, å kunne tåle normalt vannsøl og en eventuell lekkasjesituasjon med relativt lav risiko for følgeskader.

Kostnadsestimatet omfatter primært oppgradering av gulvets synlige tettesjikt, inkludert nødvendig utskifting av sluk og etablering av tilfredsstillende tilslutning mellom sluk og tettesjikt.

Før renovering eller større oppgraderinger av våtrommet igangsettes, anbefales det å kontakte styret eller forretningsfører i borettslaget/sameiet for å avklare hvilke krav og retningslinjer som gjelder. Dette omfatter særlig utskifting av sluk, endringer i vann- og avløpsinstallasjoner samt eventuelle inngrep i felles bygningskonstruksjoner.

Enkelte borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling i tilgjengelige deler av veggkonstruksjonen via eksisterende åpninger fra vaskerommet, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på kontrollstedene. Inne i våtrommet ble det i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på utsatte steder, herunder vegger og gulv i våtsonen samt ved rørgjennomføringer, uten indikasjoner på unormale fuktforhold.





KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, malte slette vegger og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt koketopp, underlimt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående frys/kjøleskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp hvor komfyrvakt er plassert under ventilator.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).
Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Felles stigeledninger frem til tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:

• Deler av kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Det ble utført lokale utskiftinger/oppgraderinger i sammenheng med oppgraderinger av bad og kjøkken.

Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom og kjøkken er beskrevet under de respektive postene. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 194 liter plassert på vaskerom. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2019 og påpekte avvik be utbedret av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• I henhold til NS 3600 skal det opplyses dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonsperre eller det ikke er gjennomført radonmåling, selv om det vurderes som lite sannsynlig at boligen har forhøyede radonverdier basert på forholdene i området. NGUs geologiske kart viser at området hvor boligen ligger har moderat til lav forekomst av radon.

Det anbefales likevel at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen. Det er imidlertid ikke et generelt krav om radonmåling, med mindre boligen skal leies ut.

Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

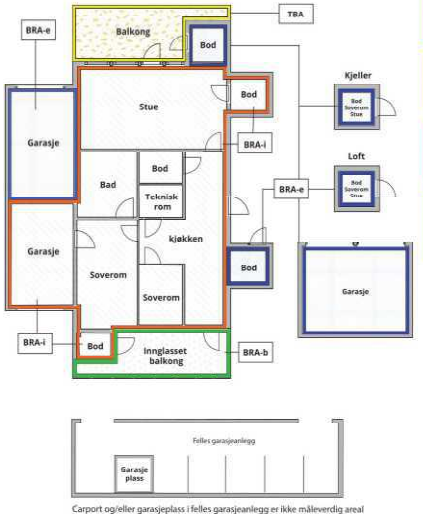
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(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.

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)**
Etasje 1	83		10	93	
Fellesareal		11		11	
SUM	**83**	**11**	**10**		
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, bad, gang 1, vaskerom, stue, kjøkken, gang 2, 2 soverom, sovealkove		Innglasset balkong
Fellesareal		2 boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer to boder på ca. 7 og 4 m² i felles kjeller.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Tidligere separat WC og bad er slått sammen til ett bad. Videre er tidligere klebod omdisponert og delt opp, hvor deler inngår i dagens gang og soverom, mens en del er innredet som sovealkove. Åpningen mellom kjøkken og vaskerom er også lukket/fjernet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser godkjent bruksendring fra klebod til oppholdsareal. Sovealkoven fremgår ikke som godkjent soverom på tegningsgrunnlaget. Godkjenningsstatusen for disse endringene bør avklares nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Leistadvegen 4 , 7047 TRONDHEIM
Gnr 16 - Bnr 71
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
27.10.2026	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Kjersti Hestad Strand	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Leistadvegen 4

Hjemmelshaver
Brundalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/BRUNDALEN BORETTSLAG	948722763			Strand Kjersti Hestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
473

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Fra Infoland	26.10.2026	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	246	Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2026	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	

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 NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjersti Hestad Strand

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Leistadvegen 4
7047 TRONDHEIM

5001-16/71/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Litt svertesopp i fugen til gulvflis dusj i hjørnet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?: 2015

Firmanavn: Allrør

Beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset av tidligere eier i 2015.Rør arbeid i vegg, kobling og sluk utført av Allrør (opplysninger fra tidligere eiers egenerklæringsskjema

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging, usikker på hva mer.

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

• **Ja**

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

Sluk er opplyst utført av faglært i forrige eiers egenerklæring. Usikker på menbran og tettsjikt.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Litt svart sopp i dushjørnet i fugen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sikring gikk ofte før kjøkken ble pusset opp, da vaskemaskin på vaskerom og kjøkken gikk på samme sikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vintervoll

   Beskrivelse av arbeidet: La inn flere nye kurser. Lukket i tillegg anmerkninger fra el-tilsyn

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?:** 2019

   Firmanavn: Vintervoll

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn nye kurser, rettet opp i mangler fra el-tilsyn

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Ja**

Plan om å bygge blokk på andre siden av gaten, men det virker som det blir utsatt noen år. I følge tegninger blir den ikke i veien for solen om sommeren

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Granbo VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert rørvakt og oppkobling oppvaskmaskin/rørarbeid i forbindelse med bygging kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Usikker, kan finne ut

   Beskrivelse av arbeidet: Koblet opp ny varmtvannstank.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Vintervoll

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med montering kjøkken, samt nytt stikk under kjøkkenskap.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Mesterstrøk

   Beskrivelse av arbeidet: Malimg vegger og tak stue, kjøkken og gang

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Montering kjøkken av montør fra Sigdal.

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

• **Ja**

Litt hakk på noen av hylleplatene i skyvedørsgarderobe gang utenfor soverom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

enova

Energiattest

D

Adresse **Leistadvegen 4, 7047 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-375764**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182256323**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **177,98**

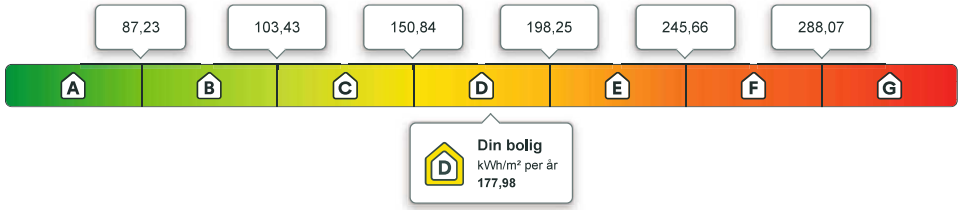
Leistadvegen 4, 7047 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
16 187,45	**195,03**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Leistadvegen 4, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: 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 0: 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.

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Boligblokk
Bygningstype	Leilighet
Byggeår	1969
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	cc62a9bdb875018c8eb0b0e2cef983b6da7ecf5e
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	28.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	TRONDHEIM
Klimakorreksjonsfaktor	1.10
Årsmiddeltemperatur	6.94 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	102,88 m²
Areal tak	83,00 m²
Areal gulv	0,00 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12,45 m²
Oppvarmet BRA	83,00 m²
Oppvarmet luftvolum	179,28 m³
U-verdi for yttervegger	1,05 W/(m²·K)
U-verdi for tak	4,54 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,10 %
Normalisert kuldebroverdi	0,13 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	980 739,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,19 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,31 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	29,41 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	29,41 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	68,07 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	1,05
2	Tak	4,54
3	Gulv	0,00
4	Vinduer og dører	0,80
5	Kuldebroer	0,13
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**6,52**
6	Infiltrasjon	0,25
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**6,77**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**7,18**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	137,02	0,00	137,02	1,00	137,02
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	29,41	4,13	33,54	1,14	29,41
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,14	0,00	0,14	1,00	0,14
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,19	0,00	17,19	1,00	17,19
Totalt	**195,17**	**4,13**	**199,30**	**-**	**195,17**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	16 187	195,03
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**16 187**	**195,03**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**16 187**	**195**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	2 385	28,74
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	11 373	137,02
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	2 429	29,27
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**16 187**	**195,03**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**16 187**	**195,03**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	195,03	1,00	195,03
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**195,03**		**195,03**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	195,03 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Vedtekter

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

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1968, endret 29.03.23, endret 25.03.2025, sist endret 26.03.2026

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.

4-3 Korttidsutleie
(1) Korttidsutleie**:** Det er tillatt for andelseier å leie ut egen bolig i inntil 30 døgn per kalenderår uten krav om styrets samtykke. Styret kan ikke nekte slik utleie og skal heller ikke godkjenne leietakere. Andelseier må selv bo i boligen, men trenger ikke å være fysisk til stede mens den leies ut. Andelseier er ansvarlig for at leietaker følger borettslagets ordensregler, og at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

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

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.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN.

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Borettslaget har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. All ballspill på vegger er forbudt.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Borettslaget har skiltede områder for parkering. Trondheim Parkering foretar kontroller. Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Kun registrerte kjøretøy kan parkeres i tildelte garasjer.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

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

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres i utplasserte containere. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus. Mating av fugler tiltrekker seg mange store fugler til området, særlig duer, skjærer, måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus. Ved utlegging av mat kan også villkatter og andre uønskede dyr trekkes til borettslagets lekeplasser og andre fellesarealer.
Bestemmelsen omfatter mating av fugler ved å legge brød- og matrester ut på fellesområder samt oppheng av ulike fuglematere i busker og trær. Brundalen Borettslag ønsker et rent og pent boområde.

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

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl. 1800 på løsrdager, ikke på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2000 og 0730 på hverdager. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

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

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabol- og andre antenner eller lignende, før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Det er ikke lov til å skru/feste noe i aluminiumskonstruksjonen på balkongen. På ytterdøren til leiligheten skal det ikke på noe måte skru/festes noe på. Benytt platen ved siden av døren til å feste navnskilt etc.
Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

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

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

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 26.03.2026

FORBUD MOT KATTEHOLD I BRUNDALEN BORETTSLAG

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

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

I den nye loven om borettslag er det innført nye bestemmelser om dyrehold som også regulerer forholdet i borettslag.
§ 5-11(4):
Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Lovendringen innebærer en vesentlig skjerpelse i forhold til den tidligere rettstilstand. Fra før ligger det utvilsomt et forbud mot dyrehold dersom dette er til ulempe for de øvrige beboere.
Nytt er at det i tillegg kreves gode grunner for å holde dyr. Den alminnelige motivasjon til å anskaffe husdyr så som nytte, hygge, turkamerater mv. vil fanges opp av de alminnelige grunner.

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

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

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

Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokka.

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

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

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

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

REGLER FOR HUNDEHOLD BRUNDALEN BORETTSLAG

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

   Tillatelse gis kun for den hund det søkes om.

2. Det tillates kun en hund pr. leilighet.

3. Det kreves godkjenning fra et flertall av leieboerne i blokka, (underskrevet av en representant fra hver familie på eget skjema). I fall borettshaver eller dennes familie senere, ved legeerklæring, påberoper seg allergi p.g.a. hund i blokka, må styret trekke tillatelsen tilbake for vedkommende hund. Det samme gjelder gjentatte klager på hundens oppførsel, eller mangelfull oppfølging av vedtatte regelverk.

4. Hunden bør ikke etterlates alene i leiligheten, og må ikke oppholde seg alene på veranda.

5. Hunden skal alltid luftes i bånd (det vises også til kommunale vedtekter for båndtvang). Ekskrementer fjernes omgående på betryggende måte.

6. Skade som hunden forårsaker på annens eiendom eller person, skal erstattes omgående.

7. Pass og lufting av hund må ikke overlates til barn som ikke er fortrolig med dyrets gemytt, og som ikke er kjent med eierens plikter i punktene nevnt foran.

8. Opphør av hundehold meldes til borettslagets styre.

BRUNDALEN BORETTSLAG
STYRET

Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2025

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

Brundalen Borettslag - Balanse 2025

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

Org.nr: 948 722 763 - 35

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 18:00 - Charlottenlund videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merethe Schjetne

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

Vedtak:
Valgt ble: Frank Johnsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:33
Antall fullmakter:6
Totalt stemmeberettigede:39

1.5 Valg av tellekorps

Vedtak:
Valgt ble: Boye Romundstad og Stein Borud

1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

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 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 388 000,-

5. Saker fra styret/eierne

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

Bestemmelse om dyrehold opprettholdes.

5.2 Ansettelse av daglig leder - sak fra beboer

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

Vedtak:

Driftssentralen fortsetter som i dag med lik bemanning. Styret jobber med saken om daglig leder og presenterer saken på neste generalforsamling.

5.3 Framtidige endringer i utemiljøet - sak fra beboer

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

Vedtak:

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

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

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

Vedtak:

Følgende blir tatt inn i vedtektene under ny § 4-3 Korttidsutleie:

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

(2) **Tilgangsløsning:** Andelseier skal ikke låne ut nøkler som går til fellesareal i kjeller og

utebod. Brudd på dette fører til erstatningsansvar for bytte av låssystem og andre tap eller skader. Bruk av kodebrikke på hoveddøren og smartlås på inngangsdøren til leiligheten er eneste tilgangsløsning. Bruk av nøkkelboks er ikke tillat.

5.5 Røyking på veranda

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

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

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

Vedtak:

Følgende blir tatt inn i husordensreglene:
"Det oppfordres til å ta hensyn til bomiljøet ved ikke å røyke på verandaen"

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kirsten Merete Stordal

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Rune Isachsen

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:
Aina Auran
Svein Dahl
Mari Lomnes
Kristianna Skavlan
Guro Vesterhus

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Aina Auran
Boye Romundstad
Israel S. Aga

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Brit Guin
Frank Johnsen

Tor Knutshaug
Ingrid Katrine Løkke

Vedtak:
Valgt som valgkomite for ble:
Frank Johnsen (for 2 år)
Ingrid K Løkke (for 2 år)
Guro Vesterhus (for 1 år)

6.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret deltar.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merete Schjetne

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

Vedtak:
Valgt ble: Åse Karin Rønningen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

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

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

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

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Dyrehold - sak fra andelseier Caroline Elisabeth Nilstad

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

Forslag til vedtak: Bestemmelsen om dyrehold oppheves.

Styrets forslag: Bestemmelsen om dyrehold opprettholdes

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

5.2 Fyrverkeri - sak fra beboer

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

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

og skader både på hus, mennesker og dyr.

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

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

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt.

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

til:

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

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl. 1800 på lørdager, ikke på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 2000 og 0730 på hverdager. Hovedinngangsdørene skal være låst senest innen kl. 2200.

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

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

5.5 Endring av husordensregler - Tørkeplasser - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Tørkeplasser i husordensreglene fra:

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

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

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

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

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

Vedtak:
Styrets forslag ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Svein Arne Pedersen
Stig Karlsen
Per Ove Holum

Det kom benkeforslag på Klaus Frode Ofstad Beckstrøm

Det ble foretatt skriftlig avstemning.

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

6.2 Varamedlem for 1 år

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

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Tor Knutshaug
Asle Erik Tobiassen

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

6.4 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

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

Dokumentnr.: BYGG-21/83794-4

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ASPLAN VIAK AS AVD TRONDHEIM

Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Stav	BYGG-21/83794 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

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

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

BLOKKBEBYGGELSE BRUNDALEN.

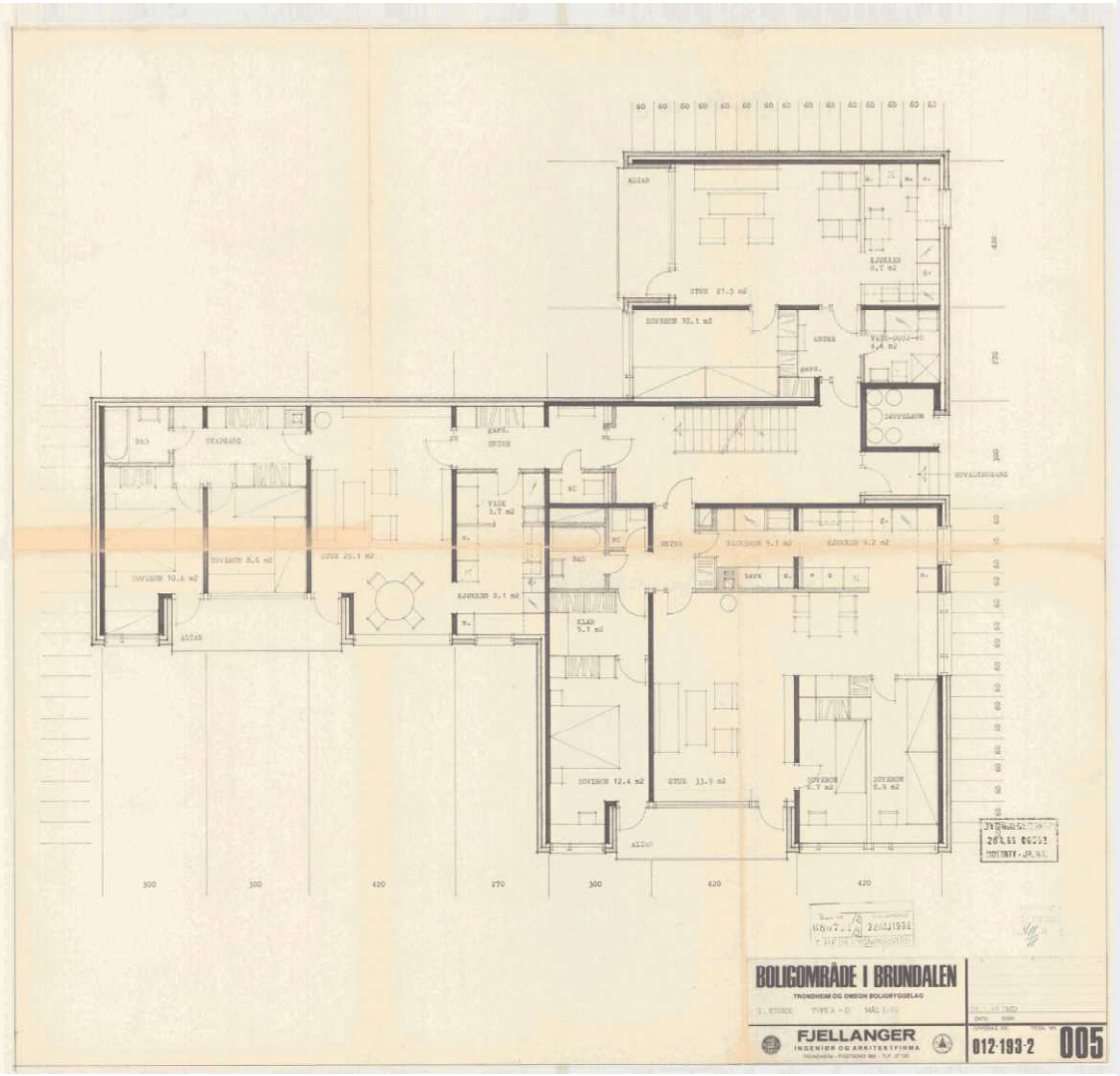
Leistadgrenda	4	blokk	3 C
"	5	"	3 A
"	6	"	3 A
"	7	"	3 A
"	8	"	3 A
"	lo	"	3 A
"	14	"	3 C
"	16	"	3 C
"	21	"	3 C
Leistadvegen	4	"	3 A

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

Montering av jernstige under nødutgænger fra alle tilfluktsrom.
Leilighetene er tillatt tatt i bruk.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 8.lo.71

B. Forsner

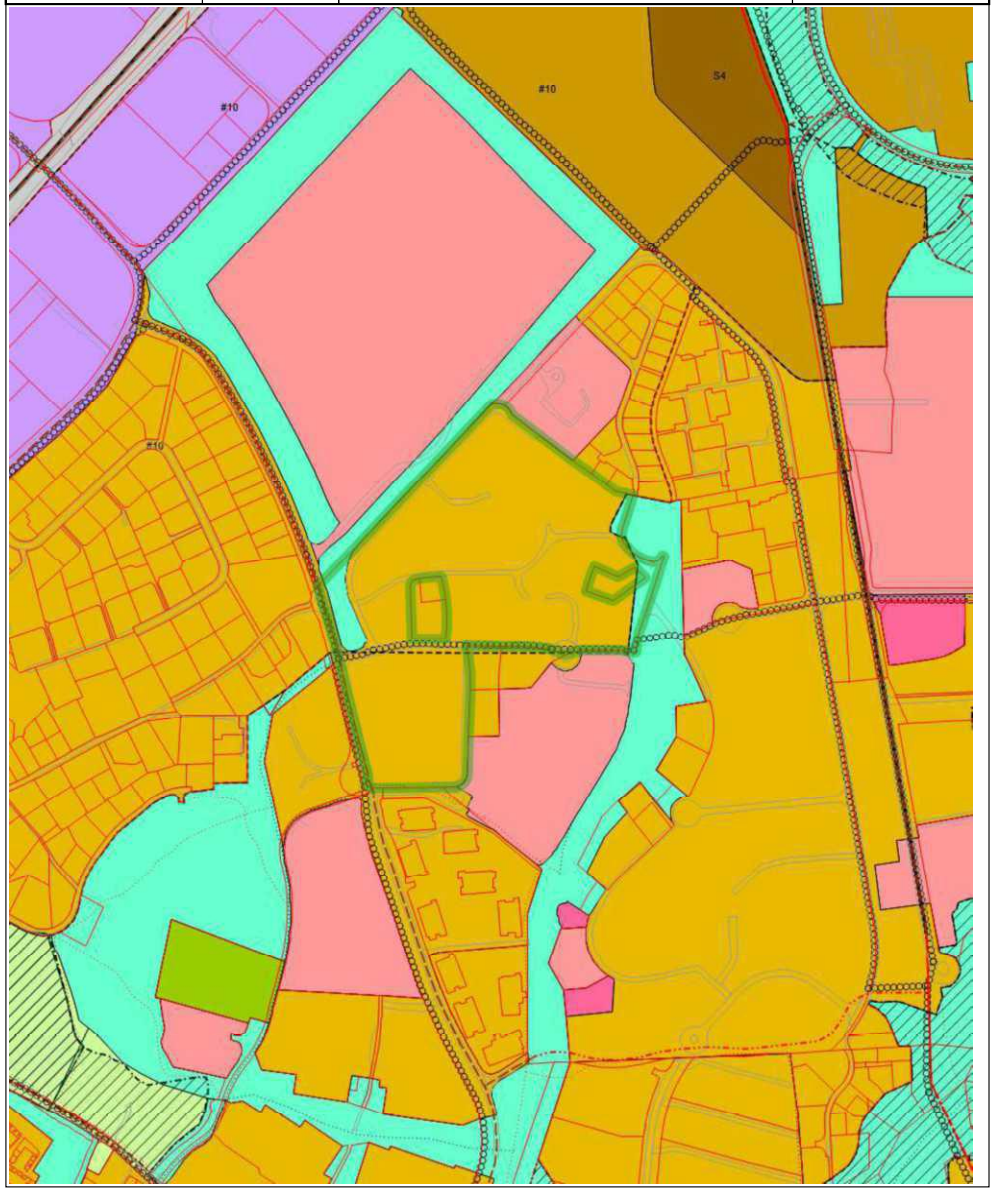


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadvegen 4 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

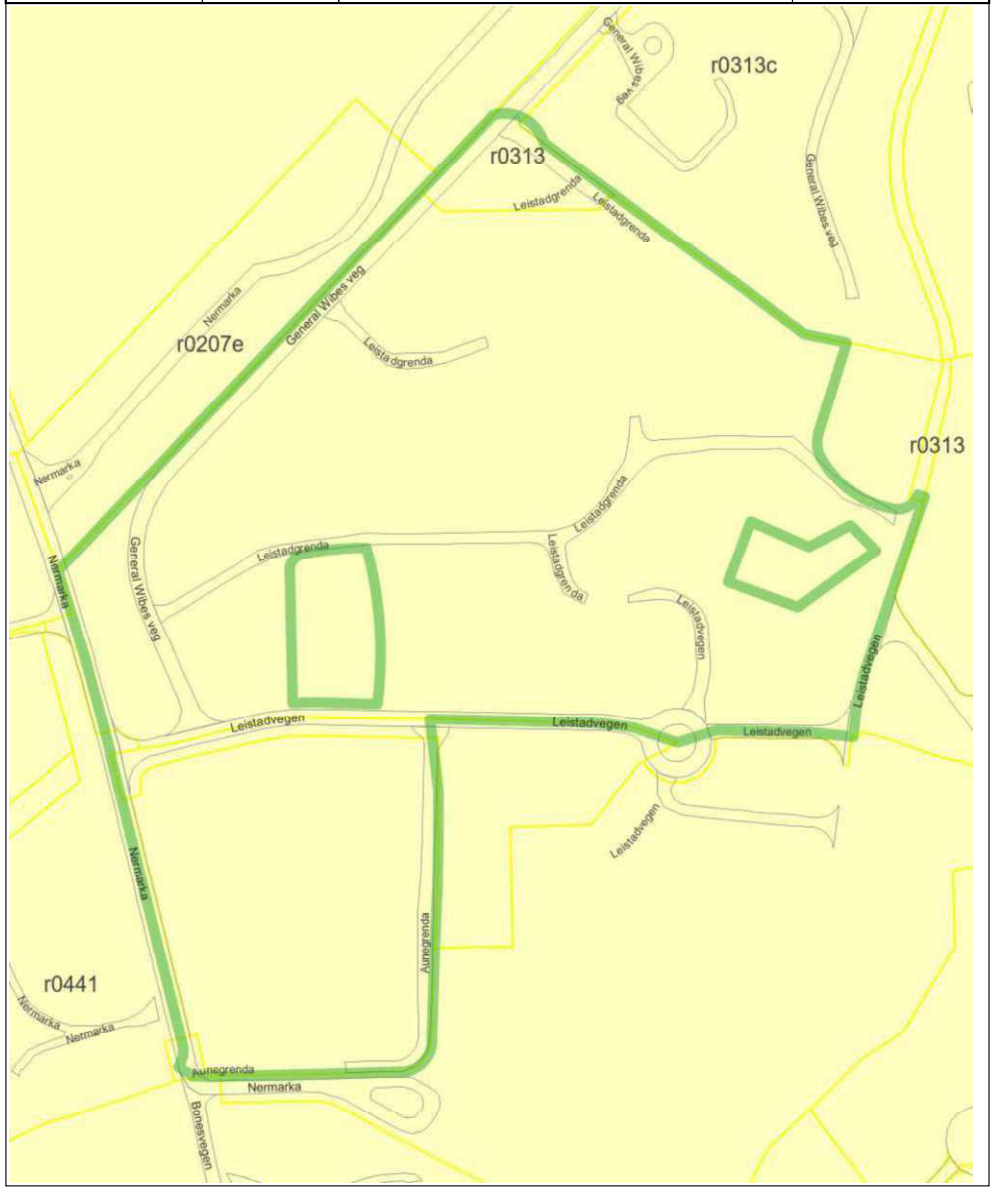
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadvegen 4 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

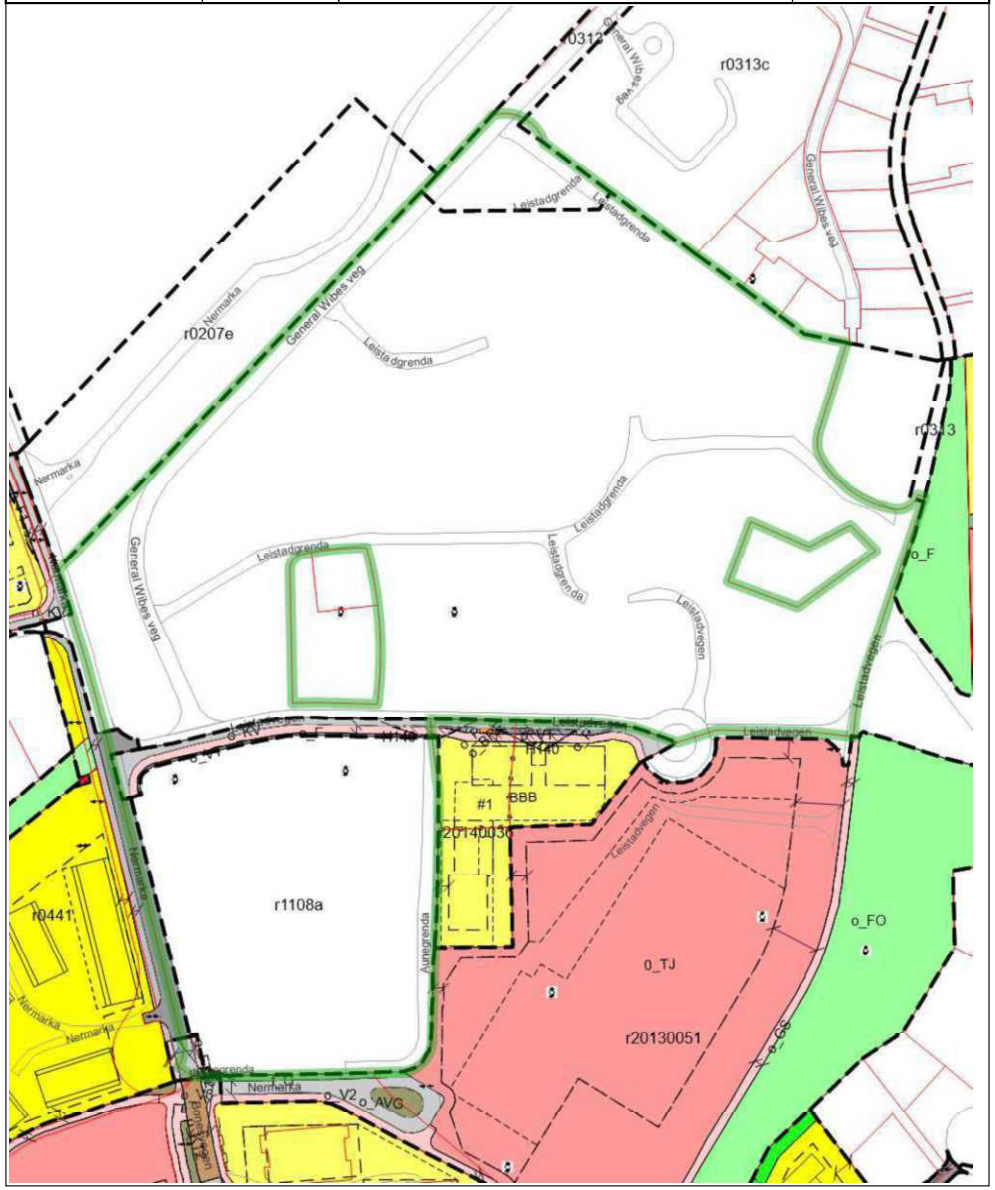
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadvegen 4 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2000



Tegnforklaring

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

R 1108, s.f. 19.07.68 (Komm. Avd. dep.) 1/68

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Den eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

Boligbebyggelsen skal oppføres som punkthus, rekkehus og småhus.

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

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

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

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

§ 6.

Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 8.

Transformatorkiosker skal innpasses i garasjebebyggelsen.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

Unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsmyndig-hetene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim.

R 313, [redacted] godkjent 14.06.88. R3/3

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

R 313

TRONDHEIM KOMMUNE:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:
DELER AV ROTVOLL ØVRE GNR. 16/7, NORD FOR LEISTADGRENDA OG BRUNDALSFORBINDELSEN PARSELL OMKJØRINGSVEGEN - BRUNDALEN.

Sist revidert: 03.02.88
Dato for siste revisjon av planen: 24.06.87.
Dato for bystyrets vedtak:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder
- boligformål
- blanding av offentlige byggeformål/boligformål

Trafikkområder.

Fellesområder.

1. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL.

1.1 BOLIGFORMÅL, B1.

1.1.1 I område B1 skal oppføres aldersboliger og familieboliger med tilhørende anlegg.

1.1.2 I område B1 kan oppføres bygninger i inntil 4 etasjer.

1.2 BLANDING AV OFFENTLIGE FORMÅL/BOLIGFORMÅL, O1.

1.2.1 Område O1 skal nyttes til offentlige helseinstitusjoner og boligformål.

1.2.2 I område O1 kan oppføres bygninger i inntil ? etasjer.

1.3 TRAFIKKOMRÅDER.

1.3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveg m/fortau
- gang- og sykkelveg.

1.3.2 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg og gang/sykkelveg som er vist i planen.

V0315097/BYGNRÅD

R313

1.3.3 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Vegene omgis av trevegetasjon, slik at dagens inntrykk av skogsbeltet som et iøynefallende element opprettholdes.

1.3.4 Langs Brundalsforbindelsen er det ikke tillatt med avkjørsel til de enkelte tomter.

1.3.5 I området mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

1.3.6 Det skal anlegges støyvoll/-skjerm langs Brundalsforbindelsen i nødvendig omfang. Støyskjermer skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne form og farge, og se til at ekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB (A) beregnet utenfor fasaden av boliger, og 50 dB (A) foran helseinstitusjoner.

Støyskjermingen skal anlegges samtidig med gjennomføringen av Brundalsforbindelsen.

1.4 FELLESOMRÅDE

1.4.1 Det viste felles område skal inngå i tidligere regulert fellesområde for Brundalen borettslag.

2. FELLES BESTEMMELSER.

2.1 Før utbygging av et område igangsettes krever bygningsrådet at det for dette foreligger en bebyggelsesplan.
Bebyggelsesplanen skal vise

- bygningens plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gang- og kjøreveger
- område for parkmessig opparbeidelse, eksisterende og fremtidig vegetasjon
- avkjørsel fra offentlig veg.
- leke og oppholdsarealer for boligene. leke og oppholdsarealer skal opparbeides samtidig med boligene.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

R313

2.2 Den regulerte vegforbindelsen mellom General Wibes veg og Brundalen med tilhørende fortau/ gangveg og regulert gangveg mellom felt B1 og O1 skal ferdigstilles samtidig med klargjøringen av byggeområdene.

2.3 Den på planen påførte tomteutnyttelse skal beregnes i henhold til byggeforskriftene av 1987, kap. 22.1, pkt. C.

2.4 Parkering skal skje på egen grunn og anlegges i henhold til fastsatte normer vedtatt av Trondheim kommune.

2.5 Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

2.6 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

2.7 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsen i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2.8 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

R 313c, b.r. 03.07.90.

TRONDHEIM KOMMUNE

Bebyggelsesplan med bestemmelser for: DEL AV ROTVOLL ØVRE, GNR. 16/7 NORD FOR LEISTADGRENDA.

Dato for siste revisjon .19.04.90.....

Dato for bygningsrådets vedtak .....

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Området er delt i 2 deler: A og B
I område A skal det oppføres et psykiatrisk bo- og behandlingssenter, bestående av boenheter med tilhørende aktivitets- og fellesrom, kontorer, personalrom, servicerom og tekniske rom. I samme område skal det legges en psykiatrisk poliklinikk.

I område B skal det oppføres selvbyggerboliger med tilhørende anlegg.

1.2 I område A skal boenhetene ha karakter av frittliggende bygninger med varierende grad av tilknytning til resten av anlegget.
Boenhetene samt deler av service- og personalrom oppføres i 2 etasjer. Kontorer, aktivitets- og fellesrom oppføres i 1 etasje.
En del av anlegget skal ha kjeller/underetasje.
Poliklinikken kan oppføres i inntil 2 etasjer med kjeller/underetasje. (TU = 45%

I område B skal boligene oppføres som frittliggende bygninger i 2 etasjer med kjeller, eller i 1 etasje med underetasje, eller i 1½ etasje med underetasje, som halv- eller helplanshus, tilpasset varierende terrengsituasjon. (TU for hele område B = 40%.

1.3 I område A skal maksimum gesimshøyde for 2 etasjes bygninger være 7,0 m. Hvor det er nødvendig tillates en ekstra 3. etasje for tekniske installasjoner med maksimum gesimshøyde 9,5 m. Høydene er regnet i forhold til ferdig planert terreng på 1. etasjes nivå.

I område B skal maksimum gesimshøyde for 2 etasjes bygninger være 6,0 m, for 1½ etasjes bygninger 4,5 m, og 1 etasjes bygninger 3,5 m regnet i forhold til ferdig planert terreng på 1. etasjes nivå.

313c

1.4 I område A skal bebyggelsen i hovedsak plasseres som vist på planen med boenhetene lokalisert langs grensen mot område B, og fellesanleggene mot General Wibes veg. (Poliklinikken er stiplet på planen.)

I område B skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Innenfor de viste byggegrenser kan det tillates tilbygg, (som stiplet på planen) med minimumsavstand til nabohus 8 m. Ved kortere avstand enn 8 m må vegg mot nabo utføres som brannvegg B 30.

1.5 I område A skal det opparbeides ca. 50 bilplasser for det psykiatriske bo- og behandlingssentret og poliklinikken. All avkjørsel til området skal skje fra General Wibes veg. All kjøreadkomst til de enkelte bygningene skal skje gjennom område A.

I område B skal det for hver bolig opparbeides minst 2 bilplasser på egen tomt.

2. FELLESOMRÅDER

2.1 Fellesområdene i område B omfatter avkjørselsveger, fortau, gangveger og lekeplasser som vist på planen.

2.2 Fellesområdene i område B er felles for samtlige eiendommer i område B.

2.3 Lekeplassene skal skjermes med gjerder mot biltrafikk.

2.4 Fellesområdene skal opparbeides samtidig med boligbebyggelsen.

3. ANDRE BESTEMMELSER

3.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

3.2 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20140036
Arkivsak:14/18392

Leistadvegen 1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 9.10.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 7.12.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 2.9.2016, senest endret 9.10.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting og etablering av boligbebyggelse.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse, BBB
- Renovasjonsanlegg, o_BRE

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg, o_KV
- Fortau, o_F
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, o_VT
- Parkeringsplasser, o_P

Hensynssoner:
- Frisikt, H140

Bestemmelsesområder:
- Omriss parkeringskjeller, #1

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse

§ 3.1.1 Arealbruk
Areal regulert til boligbebyggelse skal bebygges med blokkbebyggelse.

§ 3.1.2 Grad av utnytting
Det skal etableres minimum seks boliger pr. dekar. Maksimal tillatt utnyttelse er 3900 m² BRA boligformål. Bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

§ 3.1.3 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som vist i plankartet.

Mellom Blokk A og Blokk B skal det være et mellomrom med minimum fem meter bredde, i hele byggets høyde.

Det tillates oppført balkonger og baldakiner utkraget maks 2,0 meter utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

§ 3.1.4 Høyde på bebyggelse
Maks gesimshøyde er angitt på plankartet.

Over maks angitte gesimshøyder, tillates det oppført nødvendige heisoppbygg og rekkverk for takterrasser. Maks 15 % av takareal kan brukes til tekniske installasjoner og heishus. Heisoppbygg og rekkverk tillates oppført med maksimalt 1,5 meters høyde over gesimshøyde. Minste avstand fra fasadelivet er én meter inn på takflaten.

§ 3.1.5 Utforming av bebyggelse
Bebyggelsen skal ha flate tak.

§ 3.1.6 Boligsammensetning
Maksimum 10 % av leilighetene kan være ettroms. 10-30 % av leilighetene skal være toroms. Minimum 20 % av leilighetene skal være fireroms eller større.

§ 3.1.7 Uterom
Samlet uterom for boligene skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Det skal opparbeides en småbarnslekeplass på minimum 100 m² innenfor felt BBB. Dekket over parkeringskjeller må ha en jordoverdekning på minimum 80 cm.

§ 3.1.8 Kjøreadkomst
Kjøreadkomst skal etableres fra Leistadvegen, som vist med pil på plankartet.

§ 3.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, stigningsforhold, belysning, gangveger, bilparkering, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder, oppholdsareal, forstøtningsmurer og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

§ 3.3 Parkering

Det skal etableres minst 1,2 bilparkeringsplasser pr. 70 m² BRA boligformål eller boenhet. All felles bilparkering skal plasseres i parkeringskjeller.

Det skal anlegges minst to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av sykkelparkeringen skal anlegges i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 angitt på plankart.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

322550/17

Minst 5 % av parkeringsplassene skal ha ladepunkt for elbil. Det må etableres tilstrekkelig strømkapasitet slik at antall parkeringsplasser med ladepunkt kan utvides til minimum 10 %.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg
Det skal etableres nedgravde containere for restavfall, papp/papir og plastavfall innenfor o_BRE. Endelig plassering av nedgravde containere skal fremgå av utomhusplanen og godkjennes av Trondheim kommune.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg
Innenfor areal for kjøreveg o_KV skal det anlegges kjøreveg.

§ 4.2 Fortau
Fortau o_F skal etableres langs Leistadvegen som vist på plankart. Utforming av fortauet skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg
Områder avsatt til annen veggrunn o_VT skal opparbeides parkmessig med grønt preg, og beplantes med trær der hvor det er hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med frisikt eller parkering.

§ 4.4 Parkeringsplasser
Det tillates etablert inntil to bilparkeringsplasser innenfor o_P, langs Leistadvegen.

§ 4.5 Nettstasjon
Ny/oppgradert nettstasjon skal etableres i dialog med Trønderenergi og Trondheim kommune.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 Siktsoner
Innenfor angitte frisiktsoner skal det ikke være sikthindre som vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veg.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Geotekniske forhold
Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsetting. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.2 Teknisk infrastruktur, vann og avløp
Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for behandling av overvann, skal godkjennes av Trondheim kommune og foreligge før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

§ 6.3 Renovasjon
Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

§ 6.4 Eksisterende bygninger
Eksisterende bygninger skal fotodokumenteres før riving.

§ 6.5 Bygge- og anleggsvirksomhet
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Når det gjelder luftforurensning i anleggsperioden, skal rundskriv T-1520/2012 "Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i planlegging", legges til grunn.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Fortau
Fortau o_F langs Leistadvegen skal være opparbeidet før nye boliger tillates tatt i bruk.

§ 7.2 Tekniske anlegg
Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, fordrøyning av overvann, avfallsordning, transformatorstasjon og fjernvarme i henhold til teknisk plangodkjenning, skal være etablert før ferdigattest kan gis for respektive byggetrinn.

§ 7.3 Skolekapasitet
Tilstrekkelig skolekapasitet skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger innenfor planområdet.

§ 7.4 Uterom
Ny bebyggelse tillates ikke tatt i bruk før tilhørende uteareal er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 7.5 Annen veggrunn
Annen veggrunn o_VT skal være opparbeidet parkmessig med grønt preg, og beplantes med trær i området nord for blokk A og B iht. § 4.3, før nye boliger tillates tatt i bruk.

Dato og signatur

Rita Ottervik

R 441

Arkivsak: 03.32748

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN
GRANÅS NORD, DEL AV GNR. 49 BNR. 1.

Planen er datert	: 01.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.05.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.05.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004

§ 1 AVGRENSING AV PLANEN

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Eggen Arkitekter AS, datert 01.12.03, revidert 07.05.04.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder – Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig trafikkområde – Gate / Kjøreveg
- Offentlig trafikkområde – Gang- og sykkelveg, fortau
- Park/turveg (del av)

§ 3 BYGGEOMRÅDER

§ 3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det innsendes og godkjennes detaljert og høydesatt plan for byggeområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise nåværende og planlagt terreng, beplantning, forstøtningsmurer, interne veger, utendørs parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, lekeplasser og annet oppholdsareal, samt plassering av avfallsdunker. Utomhusplanen skal redegjøre for sammenheng mellom felles uteområder i planen og tilgrensende friområde. Skjerming av parkeringsarealer mot friområdet skal inngå i planen.

3.1-2 Samtidig ferdigstillelse av uteareal
Uteareal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse. Hele uteanlegget skal ferdigstilles innen siste brukstillatelse kan gis.

3.1-3 Parkeringsdekning
Parkeringsdekningen skal følge Trondheim kommunes parkeringsnorm for ytre bydeler. Det etableres ett parkeringsanlegg under bebyggelse/terreng, med innkjøring fra nordre parkeringsplass. Innkjøring er vist på plankartet.

3.1-4 Parkeringsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens §93, skal det foreligge en parkeringsplan som redegjør for: antall boliger, utbyggingsareal BRA, antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsanlegg under bakken, herunder parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

3.1-5 Tilrettelegging for orienterings - og bevegelseshemmede
Hovedfunksjoner utomhus skal gjøres allment tilgjengelig.
Minimum 20% av boenhetene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.1-6 Søppelhåndtering
Søppelanlegg skal integreres i bebyggelsen eller oppføres som eget anlegg.
Før igangsettingstillatelse gis skal det være utarbeidet avfallsplan.

3.1-7 Avløpsplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter Plan- og bygningslovens §93 skal det foreligge en godkjent avløpsplan for planområdet.

3.1-8 Vegetasjon
Vegetasjon i tilliggende friområde nord og vest for planområdet sikres i byggeperioden.
Inngrep i friområdet tillates ikke.

3.1-9 Interne veger
Interne veger i planområdet skal opparbeides som kjørbare gangveger.

3.1-10 Ved søknad om byggetiltak skal det foretas geoteknisk vurdering.

3.1-11 For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes.

3.1-12 Fjernvarme
Det skal legges tilrette for fjernvarmetilknytting.

§ 3.2 OMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG

3.2-1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2-2 Plassering av bebyggelse
Plassering av bebyggelsen skal i prinsipp være som vist på plankartet.
Illustrasjonsplanen er retningsgivende.

3.2-3 Grad av utnytting
Grad av utnytting er angitt som tillatt brukareal (T-BRA) og prosent tomteutnyttelse (%-TU) i henhold til TEK §3-2.
T-BRA = 7500 kvm
%-TU= 90%

T-BRA inkluderer ikke parkeringskjeller og annet kjellerareal under bakken for bygg A og B. Areal i sokkel for bygg C og D er inkludert i T-BRA. Bakkeparkering er medregnet med 25

kvm pr. parkeringsplass.

3.2-4 Boligtyper
Området utbygges med boenheter etter følgende fordelingsnøkkel:
maksimum 50% 1-2-roms boenheter
minimum 30% 3-roms boenheter
minimum 10% 4-roms boenheter eller større

3.2-5 Hustyper, etasjetall og utforming av bebyggelse
Bygg A langs Bromstadvegen kan bebygges i inntil 3 etasjer i tillegg til parkeringskjeller. Bygg B kan bebygges i inntil tre etasjer i tillegg til kjeller. Bygg C og D kan bebygges inntil to etasjer i tillegg til sokkeletasje. Bygg E kan bebygges i to etasjer. Maksimal gesimshøyde for bebyggelsen er cotesatt på plankartet. Nødvendig høyde for heishus kan tillates over husets gesimshøyde på inntil 1 m.

§4 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

4.1-1 Gang- og sykkelveg og fortau
Regulert gang- og sykkelveg anlegges som vist på plankartet.
Gangvegen skal tilsluttes Granåsvegen i sørvest og Bromstadvegen i øst.
Opparbeidelse/standard for gang- og sykkelvegen skal godkjennes av Trondheim byteknikk.
Gang- og sykkelvegen tillates brukt som driftsveg i landbruket.

Det skal opparbeides fortau på vestsiden av Bromstadvegen med dekkebredde på 2.5m.

4.1-2 Gate/kjøreveg
Bromstadvegen forlenges med tilsvarende dekkebredde og standard som eksisterende veg til den møter planlagt gang- og sykkelveg i sør.

4.1-3 Rekkefølgebestemmelse
Fortau vest for Bromstadvegen skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet kan gis.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

Bystyret vedtar reguleringsplan for Granås Nord som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Eggen Arkitekter AS datert 01.12.03, revidert 07.05.04, med bestemmelser senest datert 07.05.04.

Det forutsettes at fra ca. profil 300-350, (jfr. planskisse datert 10.06.04) opparbeides gangvegen som midlertidig grusveg.

I området mellom ca. profil 260-320 vil grøfter og kanter opparbeides slik at vegen ikke hindrer ski- og akeaktiviteter.

Flytting av gangvegen og innarbeiding av friområde, som vist på vedlagte planskisse datert 10.06.04, tas opp ved neste revisjon av arealdelen.

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

Planident: R20130051
Arkivsak: 13/29777

Leistadvegen 3, Brundalen barneskole, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.4.2014
Dato for godkjenning av Bystyret : 24.4.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Selberg Arkitekter AS, datert 19.12.2013 senest endret 10.03.2014

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg, jf pbl § 12-5 nr. 1:
Tjenesteyting, skole (o_TJ)
Samferdsel og teknisk infrastruktur, jf pbl § 12-5 nr. 2:
Veg (o_V1, o_V2 og f_V)
Fortau, gang-/sykkelveg (o_FTA1, o_FTA2 og o_GS)
Grønnstruktur, jf pbl § 12-5 nr. 3:
(f_G og o_VG)
Friområde (o_FO)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Tjenesteyting

Området skal benyttes til tjenesteyting, skole.

3.1 Grad av utnytting

Tomteutnyttelsen innenfor området o_TJ skal ikke overstige 40 % BYA
Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting.

3.2 Bebyggelsens høyder og plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser. Plassering av mindre bygg som boder mindre enn 25 m^2, renovasjonsanlegg og takutstikk o.l kan vurderes tillatt utenfor byggegrensen.

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder som angitt på plankartet.
Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom etc. kan tillates

plassert over gesims når disse utgjør maksimum 30 % av takflaten, er trukket min 2,0 meter inn fra gesims og er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

3.3 Avfall

Område for avfall skal plasseres i nordre del av planområdet. Oppsamling av avfall skal gjøres i bunntømte nedgravde beholdere. Løsningen må organiseres slik at rygging i forbindelse med avfallshåndtering unngås. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det sendes inn godkjent teknisk plan for avfallshåndtering.

3.4 Adkomst og parkering

Skolen skal ha hovedadkomst fra Leistadvegen. Hovedparkering skal lokaliseres på nordre del av planområdet mot snuplassen. Hovedparkering skal opparbeides med maksimum 20 stk. parkeringsplasser.

Det tillates ikke gjennomkjøring mellom Aunegrenda og Leistadveien innenfor o_TJ.

3.5 Sykkelparkering

Innenfor o_TJ skal det opparbeides minimum 210 parkeringsplasser for sykkel.

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Planområdet o_TJ skal ha adkomst som vist med piler på plankartet.

4.3 Gang-/sykkelveg

Offentlig gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist på plankartet.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

Grønnstruktur skal fungere som en buffer mellom Aunegrenda og søndre adkomst til skolen. Bufferen skal være på minimum 2 m.

5.2 Friområde

Deler av friområde kan fungere som tilleggsareal tilknyttet uteareal for skolen. Området skal gis et parkmessig preg.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING / REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Opparbeidelse av adkomst, parkering, fortau og grøntstruktur

Adkomstvei (o_V2), parkeringsplasser, gang- og sykkelvei/fortau (o_GS) og grøntstruktur f_G skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for skolen kan gis.

F_G skal opparbeides med plen og maksimum 70 cm høyt gjerde.

6.2 Ferdigstillelse av uteareal

Utearealene skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan, første vår etter innflytting.

6.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før igangsettingstillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

6.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Dato og signatur

Rita Ottervik


SAKSBEHANDLING
N
N
N

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

Notater

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: 33260328 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Leistadvegen 4, 7047 Trondheim.
Andelsnr. 473 i BRUNDALEN BORETTSLAG, org.nr. 948722763, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 33260328
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no