PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LEISTADGRENDA 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Leistadgrenda 6
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1971
BRA:	70 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	7	0	0

Jan Arve Ræder
Takst-Forum Trøndelag AS
jan@tft.no
40004461
Leistadgrenda 6
7047 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43526

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	Det registreres begynnende fuktinntrekk i benkeplate ved skyllekum.
Avløpsrør	Avløpsanlegg er delvis fra byggeåret og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder	Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Overflater	Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2026

Rapportdato
4.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stian Sundseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jan Arve Ræder**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **40004461**
Epost: **jan@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Leistadgrenda 6, 7047 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	16	Bruksnr:	71	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	414	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1971**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet oppført i en etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong og er utvendig kledd med fasadeplater og forblindet med teglstein. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**62**	**55** Romfordeling: Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.	**0**	**7**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**55**	**8**	**7**	**0**

Kommentar til arealberegning

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong.

Type	Annet
Innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrassedør skiftet i perioden 2016-2017	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik påvist.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Det registreres begynnende fuktinntrekk i benkeplate ved skyllekum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak for å begrense utvikling av fuktskade anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ingen vesentlige avvik påvist.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Deler av hovedstammen er også byttet, men det finnes rør fra byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er delvis fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Stoppekran for boenheten stenger bare vannet på kjøkkenet..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.
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.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2005

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Vindu er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjveggene.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

En oppgradering må påregnes på sikt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, wc og dusjhjørne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Dusjsonen grenser mot yttervegg og fellesareal.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114251231
Addresse	Leistadgrenda 6		
Postnr.	7047	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Stian Sundseth		
Selgers navn	Caroline Marie M Sundseth		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91520243

Våtrom

Initialer selger:
S S
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S S
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid utført som en del av borettslagets renovasjonsprosjekt. Totalrenovert fasade med teglstein og plater, etterisolert under tak og mellom mur og teglstein. Utskiftning av vinduer. Sykkelbod revet og gjenoppbygget. Nytt panel på balkong. Ferdig 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført i regi av borettslaget TOBB, de har komplett oversikt over hvem som har utført arbeidet og hva som er gjort.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering og fuktsikring av grunnmur gjennomført av borettslaget i 2017.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført i regi av borettslaget TOBB, de har komplett oversikt over utførende selskaper.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se prosjektplan tilhørende borettslaget for full oversikt over planlagt utvikling av fellesgjeld og felleskostnader. Økte kostnader grunnet fasadetiltak ferdigstilt 2018.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	04.06.2026
Signert av	*Stian Sundseth*
Signert av	*Caroline Marie M Sundseth*

Initialer selger:
S S
C M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Leistadgrenda 6, 7047 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307470**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182256153**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **217,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,27 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 775 kWh**

Leistadgrenda 6, 7047 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Leistadgrenda 6, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

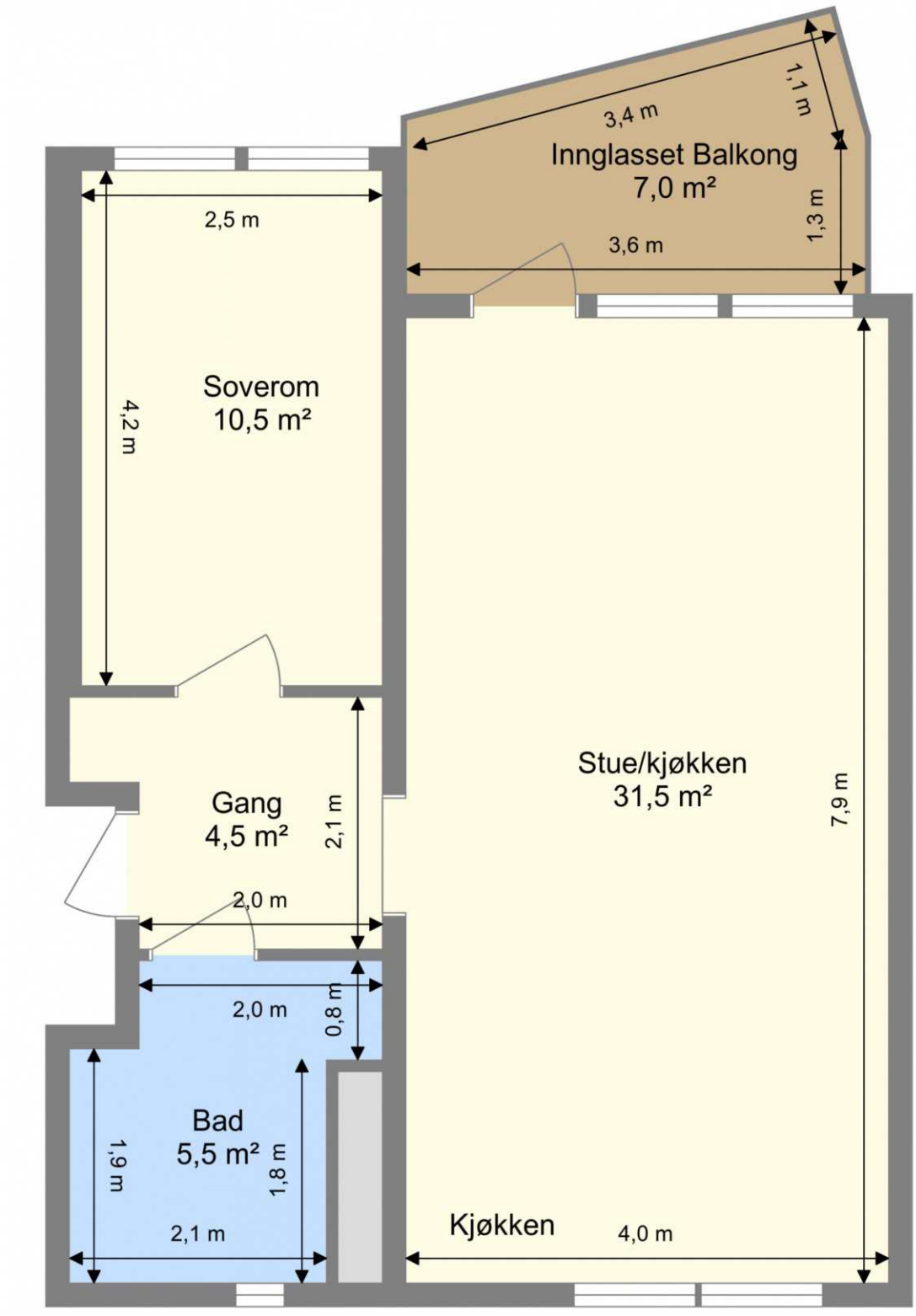
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Leistadgrenda 6, anr.414

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 551/68
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. BRUNDALEN.		den 22.5.68.	Sak nr. 68/713

Byggemelding fra TOBBpå 15 stk. boligblokker betegnet blokk A med blokkadresse gate B 6, 7, 9, 10, 14, gate C 3 og 4, gate E 2, 4, 9, 14, 16, og gate F 2 og 10.
Blokkene føres opp i 3 etasjer med utgravd kjeller og hver blokk har et bebygd areal på ca. 248 m2. Hver blokk gir plass for 3 leiligheter på 4 rom, kjøkken, vaskerom, bad og w.c. samt nød.v ~~ykxxe/xoaxxoa~~ kleskott. 3 leiligheter på 3 rom, kjøkken, vaskerom, bad og w.c. og nødv. kleskott samt 3 leiligheter på 2 rom, kjøkken, dusj og w.c. med kleskott i kjelleren.
3- og 4 romsleilighetene har pipeløp med mulighet for ovnsfyring. 2 romsleilighetene har ikke mulighet for slik installasjon av ovn. Samtlige lieligheter har matbod og diversebod i kjeller. Tilfluktsrom er innredet i kjeller.
Blokkene føres opp med bærende konstruksjoner i betong, utv. forblendet med tegl. Saken har vært forelagt byplankontoret og brannsjefen til uttalelse.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Ordinært situasjonskart mangler.
Før byggetillatelse blir gitt må veier med vann og kloakk for området være opparbeidet i samråd med byingeniøren.

Ad. Byggemeldingen:

Bygningsrådet godkjente byggemeldingen under forutsetning avat reguleringsplanen for området stadfestes.
Forøvrig godkjennes planene på følgende betingelser:

1. Brannsjefens bemerkninger datert 13.5.68 må taes til følge.
2. Evt. merknader fra helserådet må taes til følge.
3. Boder i kjeller må luftes forsvarlig. Det må spesielt gjøres nærmere rede for utførelse av klesboder i kjeller.
4. Før byggetillatelse blir gitt må det gjøres nærmere rede for isolasjon av gulv over kjeller.
5. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.
6. Statiske beregninger damt konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene må sendes bygningssjefen til godkjenning.
7. Høyde på 1.etasjes gulv skal fastlegges av bygningskontrollen etter at blokken er stukket ut i marken.
8. Blokkene skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 551/68
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. BRUNDALEN.		den 22.5.68.	Sak nr. 68/711

Saken gjelder søknad fra Fjellangers ingeniør og akritektfirma på vegne av TOBBom dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 44, pkt. 2 vedr. etasjehøyde i boligblokker på Brundalen. Boligblokkene gir tilsammen plass for 507 leiligheter hvorav 169 er fordelt på 4-roms, 169 på 3-roms og 169 på 2-roms leiligheter. Blokkene skal føres opp i betong forblandet med tegl. Med 8 cm skiftegangshøyde og 33 skift pr. etasje oppnås en brutto etasjehøyde på 264 cm. Dette gir en netto romhøyde på 246 cm, hvilket er 4 cm under forskriftenes min. krav. Begrunnelsen for søknaden forøvrig fremgår av vedlagte brev datert 24.4.68.

Vedtak:

I samsvar med bygningslovens § 7 finner bygningsrådet å kunne anbefale søknaden slik at netto etasjehøyde i boligblokker på Brundalen blir 246 cm. Dispensasjonen anbefales under forutsetning av ta fasadene utføres i tegl.
Saken sendes departementet i henhold til bygningslovens § 7.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 551/68
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. BRUNDALEN.		den 22.5.68.	Sak nr. 68/712

Saken gjelder protest fra Justisdepartementet mot byggemelding fra TOBB ved Fjellangers arkitekt- og ingeniørfirma. Det protesteres mot at det føres opp boligblokker med den foreslåtte høyde såvidt nær inn til fengselsmurene til det fremtidige kretsfangsel.
Begrunnelsen for protesten fremgår av vedlagte brev datert 8.4.68 fra Justisdepartementet.
Saken har vært forelagt byplankontoret til uttalelse.

Vedtak:

Under henvisning til byplankontorets uttalelse datert 15.5.68 finner bygningsrådet å måtte ta protesten til følge for såvidt høyden på blokkene på gate C-6,7,8 og 9 og gate D 1 og 5.
Bygningsrådet finner således ikke å kunne godkjenne byggemeldingen for disse blokkene før ~~byggetillatelse~~ byplanrådets avgjørelse med hensyn til høyden på blokkene foreligger.

LT./gbp.
T.B.jnr. 711-712-713-714/1968.

Boligområde i Brundalen. 50 stk. punkthus, type A, B, C og D på 3 og 4 etasjer, for TOBB. Bygningssjefens ekspedisjon av 22.april 1968.

Tilbakesendes herr BYGNINGSSJEFEN.

Husene föres opp i 3 og 4 etasjer og har 3 leiligheter i hver etasje. Minsteavstand er oppgitt til 4 m - dette er minst 4 m mindre enn bygningsloven tilsier.

Punkthusene blir oppfört i tilfredsstillende materialer, bl. a. branntrygge gesimser. En avstand på bare 4 m mellom bygningene mener en imidlertid bare er forsvarlig hvis en av de vegger som ligger mot hverandre utföres som en virkelig brannvegg og uten vinduså pninger. Dispensasjon fra bygningslovens § 70, pkt. 3, anbefales på den betingelse.

Forövrig anbefales anmeldelsen på de vanlige betingelser for slike bygg, så som brannsikker innredning og lukking av trapper med branndörer mot kjeller og trapperomsdörer med trådglass mot de övrige etasjer.

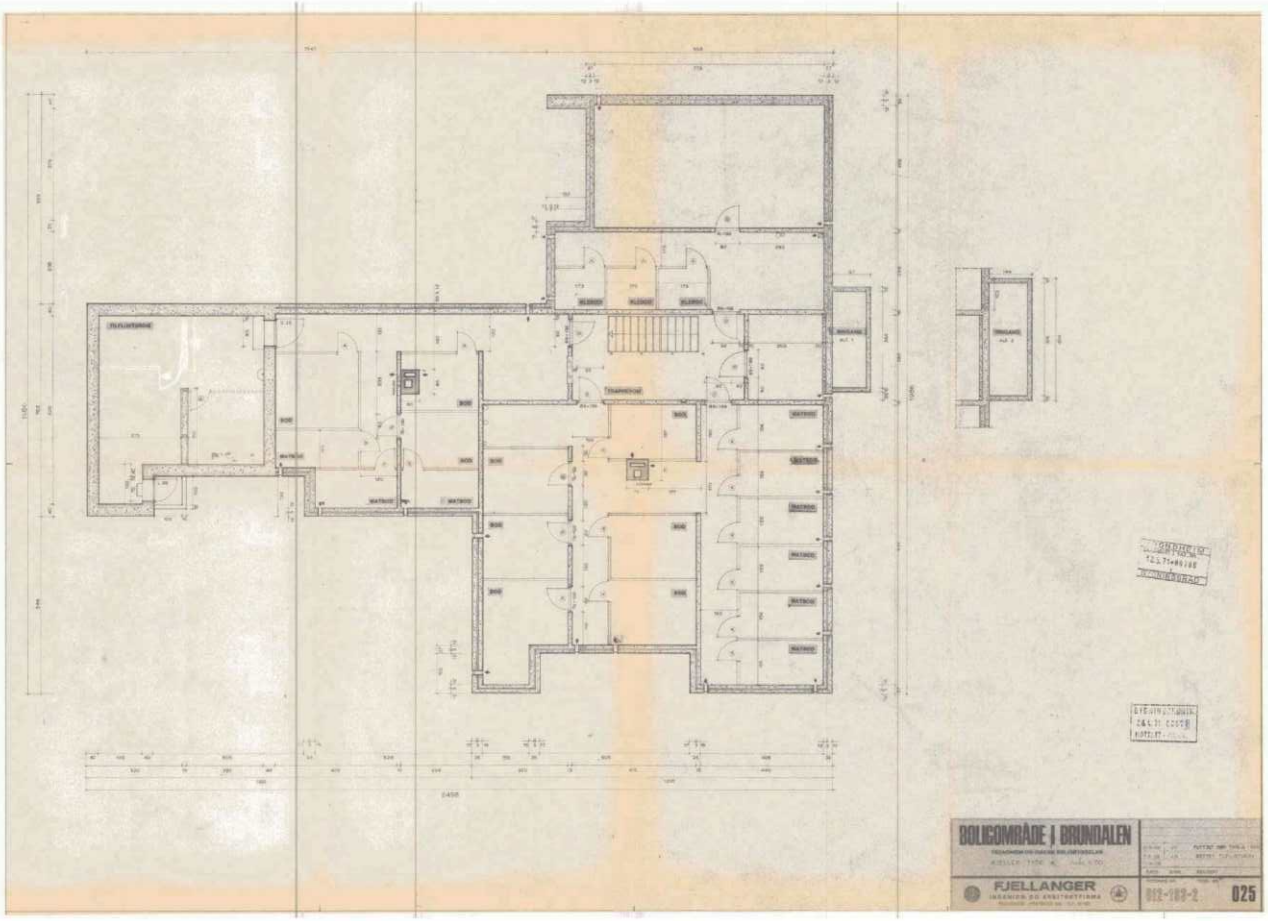
Trondheim brannsjefkontor, den 13. mai 1968.

Brannsjefen

L. Tollevik

L. Tollevik

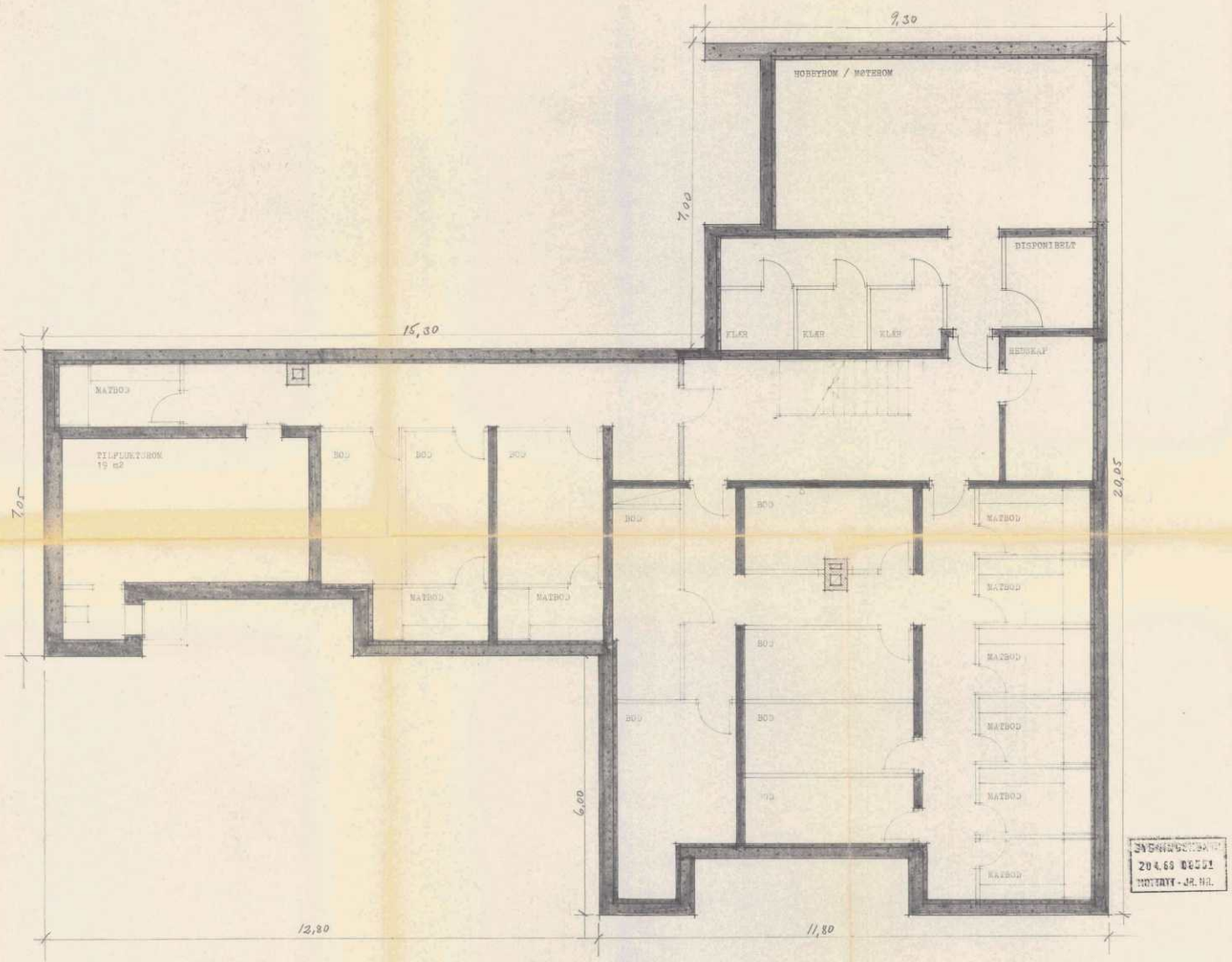
Sak nr. 12 Behandlet
680711/12 22MAJ1968.
T. HEIM BYGNINGSRÅD



BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

FJELLANGER

025



Søk. nr. 68071 Godkjent 22 MAI 1968
T. HEIM BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET
20.6.68 [illegible]
[illegible] - JR. NR.

BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

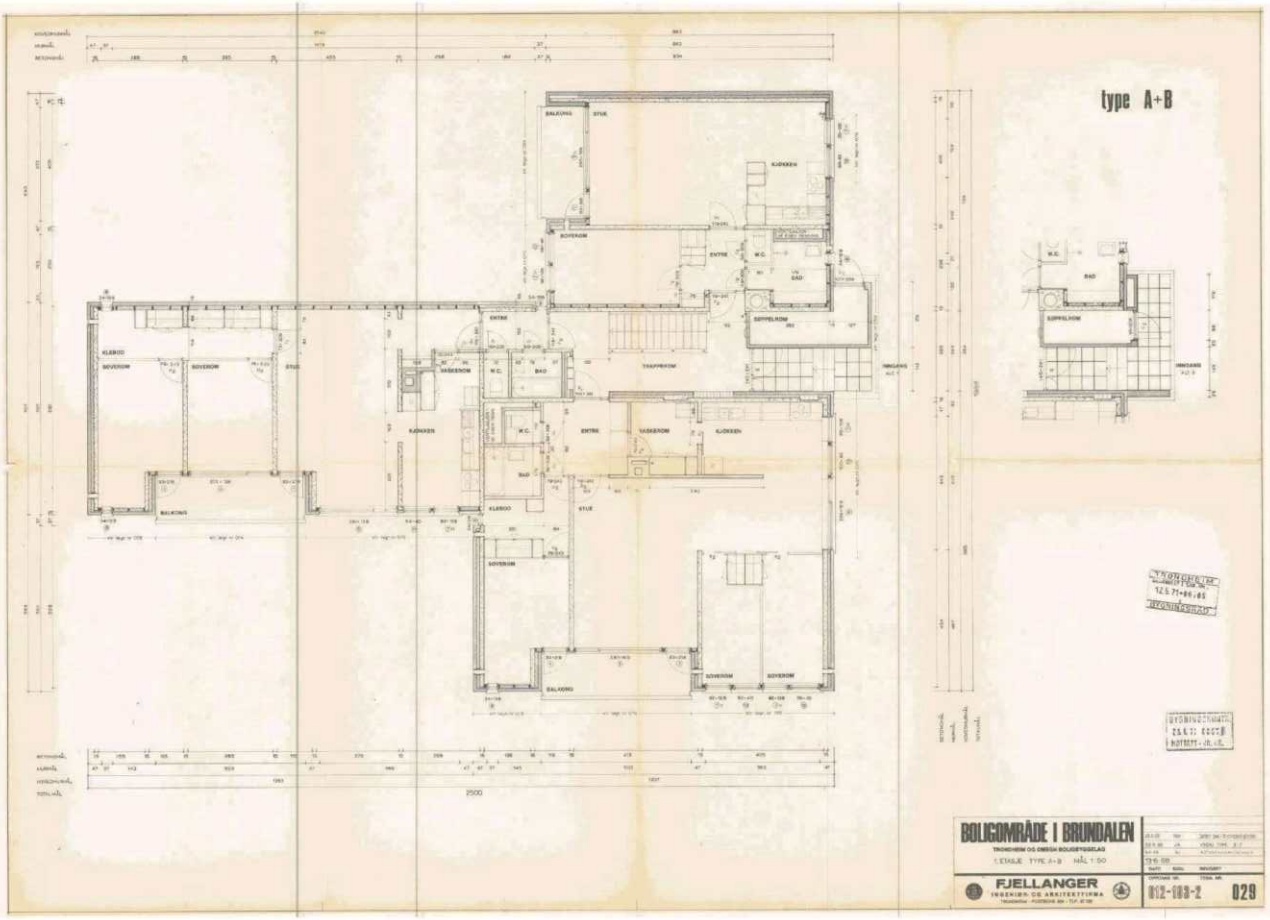
KJELLER TYPE A MÅL 1:50

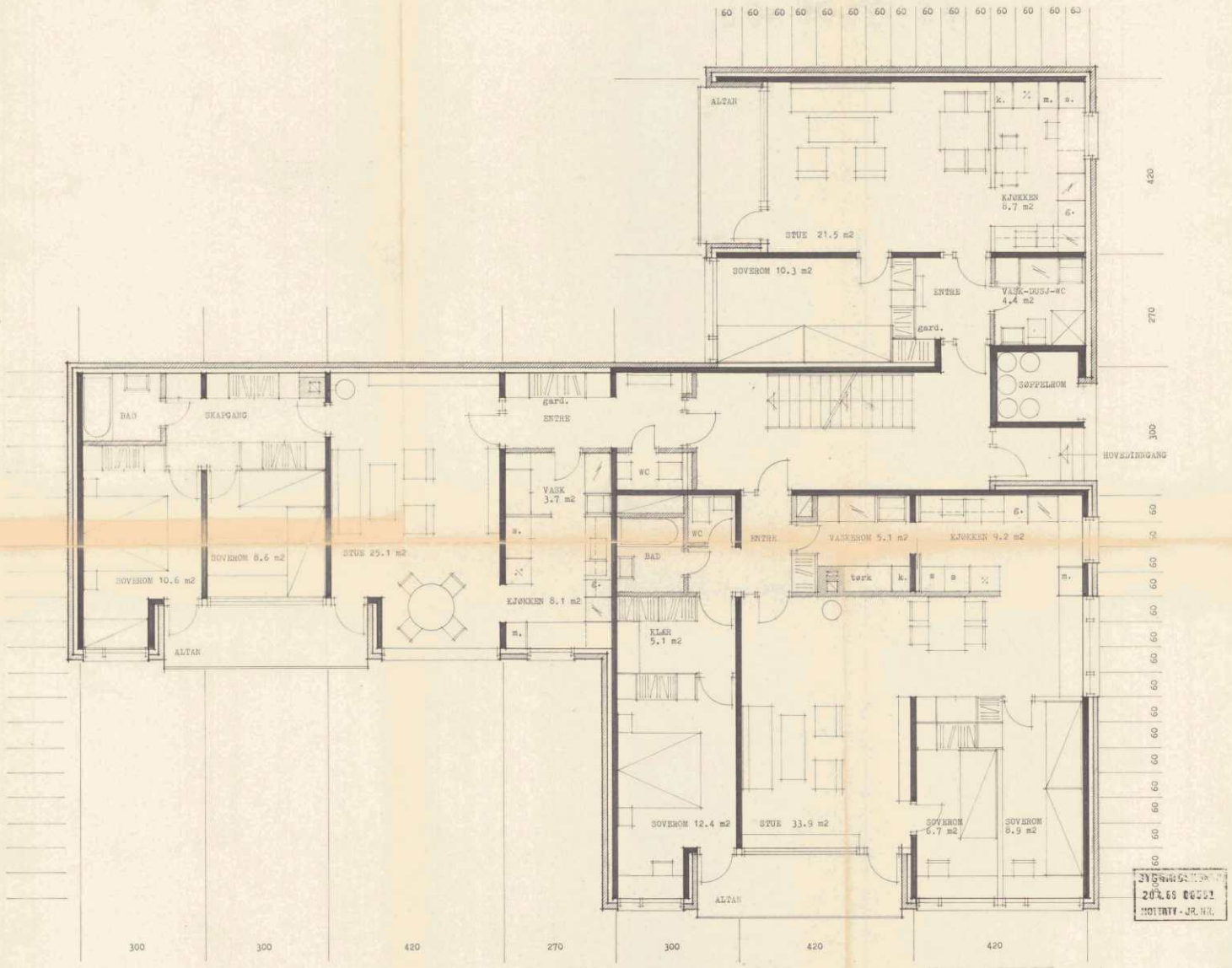
28.3.68 IMD
DATO SIGN.

FJELLANGER
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA
TRONDHEIM - POSTBOKS 969 - TLF. 57 120

OPPDRAG NR.: 012-193-2

TEGN. NR.: 001


type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
1 ETASJE TYPE A+B MÅL 1:50
FJELLANGER
INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA
012-103-2
029



Nem.nr. 6807 Dato 22 MAJ 1968
T. HJEMMELSNINGSRÅD

BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

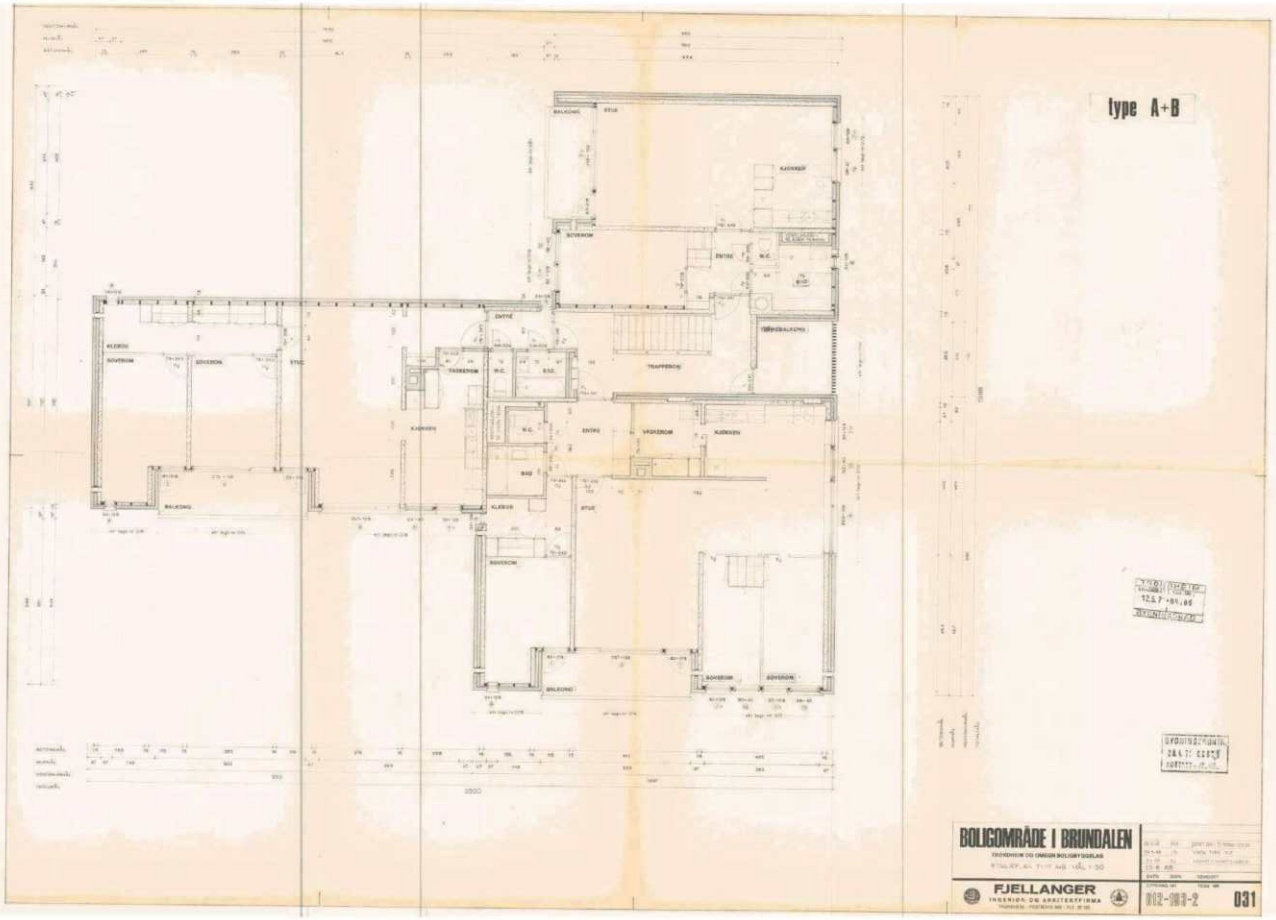
1. ETASJE TYPE A + C MÅL 1:100

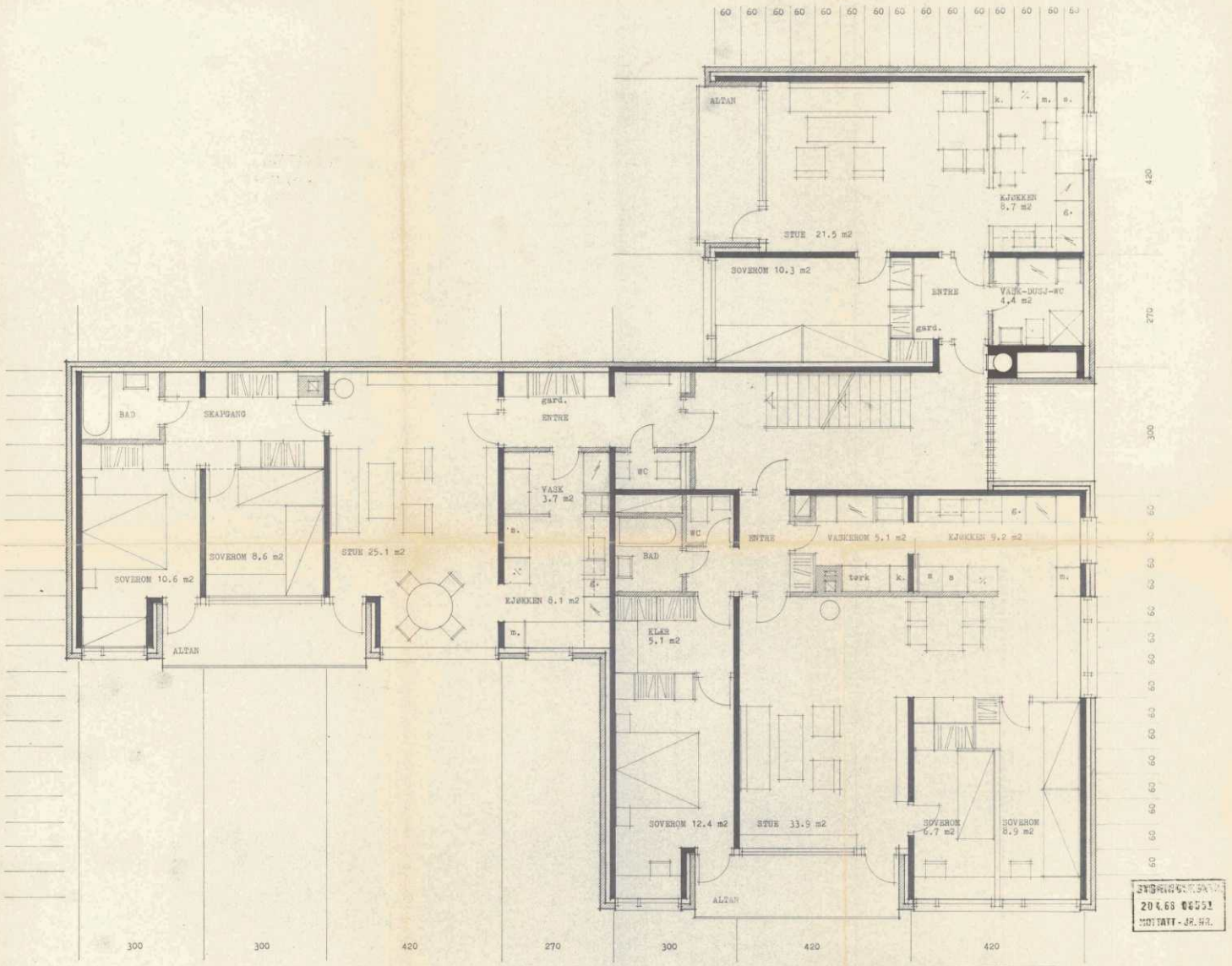
FJELLANGER
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA
TRONDHEIM - POSTBOKS 969 - TLF. 57 120

DATO SIGN.

OPPDRAG NR. 012-193-2

TEGN. NR. 005


type A+B
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN
FJELLANGER
031



204.68 06059
MOTTATT - JR. NR.

Bygn. nr. 6807.1 Dato 22 MAJ 1963
C. HEIM BYGNINGSDIR.

BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

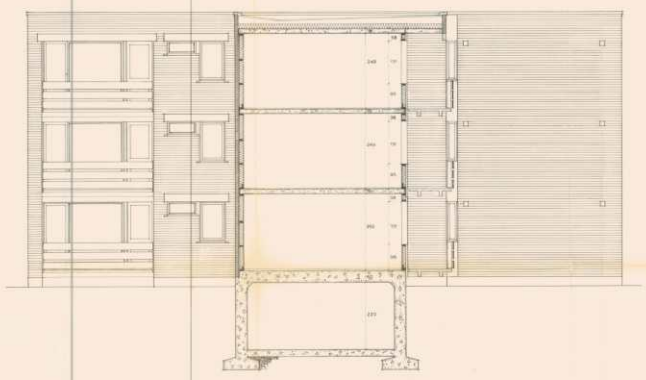
HUSTYPER TYPE A - 6 MÅL 1:50

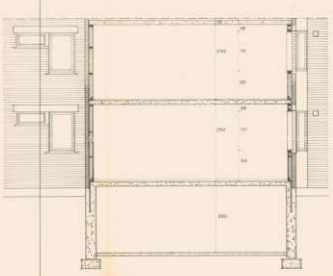
28.3.63 EMD
DATO SIGN.

FJELLANGER
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA
TRONDHEIM - POSTBOKS 966 - TLF. 27 120

OPPDRAG NR. 012-193-2

TEGN. NR. 007





SNITTDETALJER. KFR. TEGN. NR. 065-066-067-069

BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

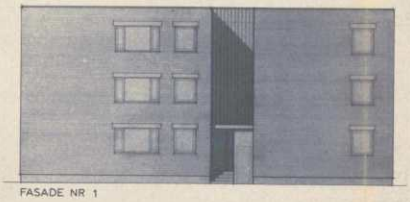
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

SNITT GR. FASADE - A - TYPE A MÅL 1:50

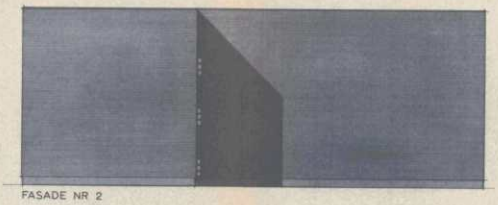
FJELLANGER
INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA
TRONDHEIM - FREDRIKSTAD AVD. - TLF. 21 02 00

DATO | SIGN. | REVIDERT

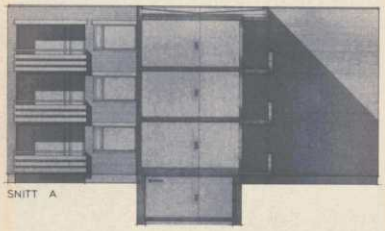
OPPDRAG NR. 012-108-2 | TEGN. NR. 035



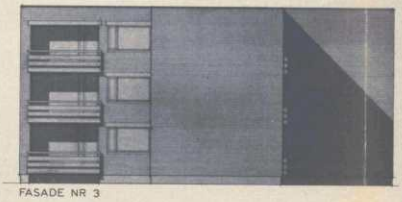
FASADE NR 1



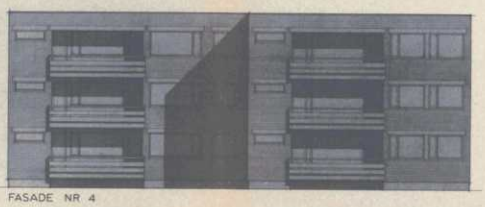
FASADE NR 2



SNITT A



FASADE NR 3



FASADE NR 4

BYGNINGSRÅDET
20 AUG 1963
GODKJENT - AR. NR.

BANK AF
22/8/1963

BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

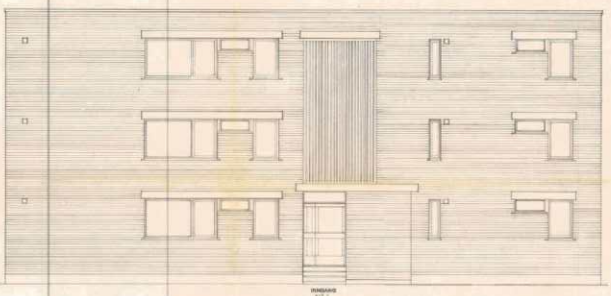
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

FASADER OG SNITT TYPE A MÅL 1:100

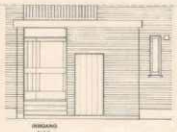
FJELLANGER
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA

TEGNING NR. 012-193-2

TEGN. NR. 009



INNGANG



INNGANG

BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGSTIFTELSE

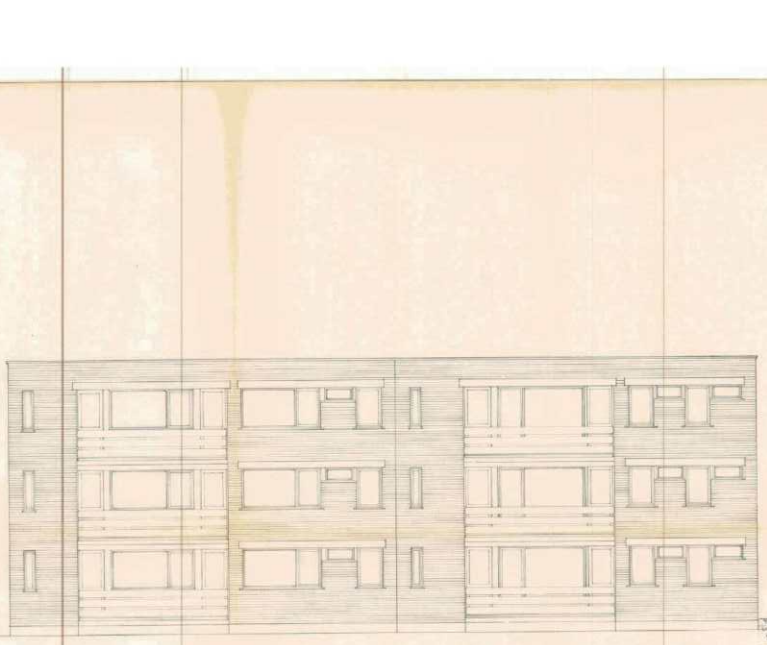
FJELLANGER

INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA

TRONDHEIM · PORTBOX 490 · TLF. 51 51 50

012-104-2

036



BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

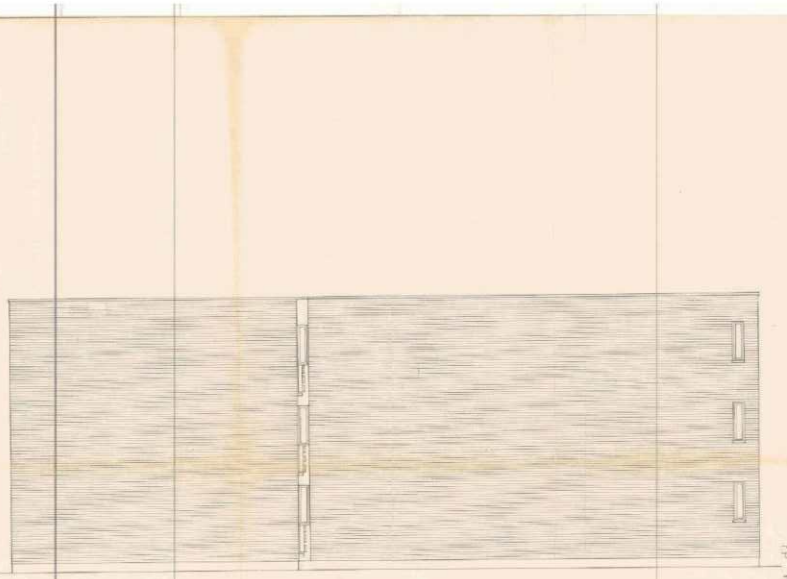
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGSYSELSKAP

FJELLANGER

INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA

012-103-2

037



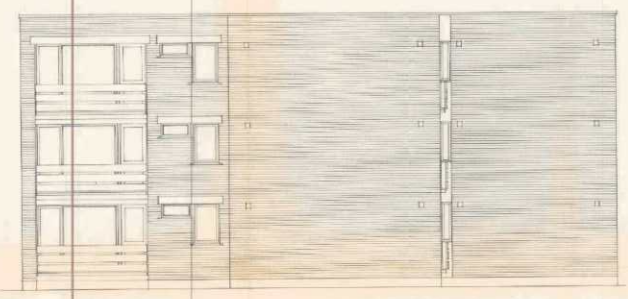
BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGSTIFTELSE

FJELLANGER
INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA

012-1013-2

039



BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN

FJELLANGER

038

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.

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

SØKNAD OM HUNDEHOLD MED REGELVERK
FRA 08.04.1975 I BRUNDALEN BORETTSLAG

SØKERENS NAVN: _____

SØKERENS ADRESSE: _____ ETG.: _____

SØKERENS TELEFONNR.: _____ LEILIGHETSNR.: _____

LEILIGHETENS EIER: _____

INNFLYTTINGSDATO: _____ ANTALL LEIL. I BLOKKA: _____

BLOKKONTAKT: _____

HUNDERASE:_____ ALDER: _____

HUNDENS NAVN: _____ REG. NR.: _____

ER DET EVT. HOLDT HUND TIDLIGERE I BOPERIODEN? _____

REGLEMENT FOR HUNDEHOLD MOTTATT OG LEST? _____

_____

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

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

_____ _____ _____

Trondheim, _____ _____

Søker

Søknaden innvilget/avslått _____

_____

Styrets leder

BRUNDALEN BORETTSLAG V/DRIFTSENTRALEN
Tlf.: 73916693

Skilt for postkasse og ringetablå

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

Postkasseskilt:

Max 3 linjer, 20 tegn pr. linje

Ringetablåskilt:

Max 2 linjer

ADRESSE: _____

ANTALL ROM: _____ **ETASJE:** _____

DERES TLF NR: _____

Med vennlig hilsen
Vaktmester i brundalen b/l

Sist oppdatert 13.02.2015

SØKNAD PÅ GARASJE I BRUNDALEN BL

Søkerens navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____

Medl.nr. i TOBB: _____

Innflytterdato i BL: _____

Jeg søker på garasje ved (adresse og bygningsnr)_____

_____

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

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

Anmerkninger:

_____

_____

_____

Trondheim, den_____

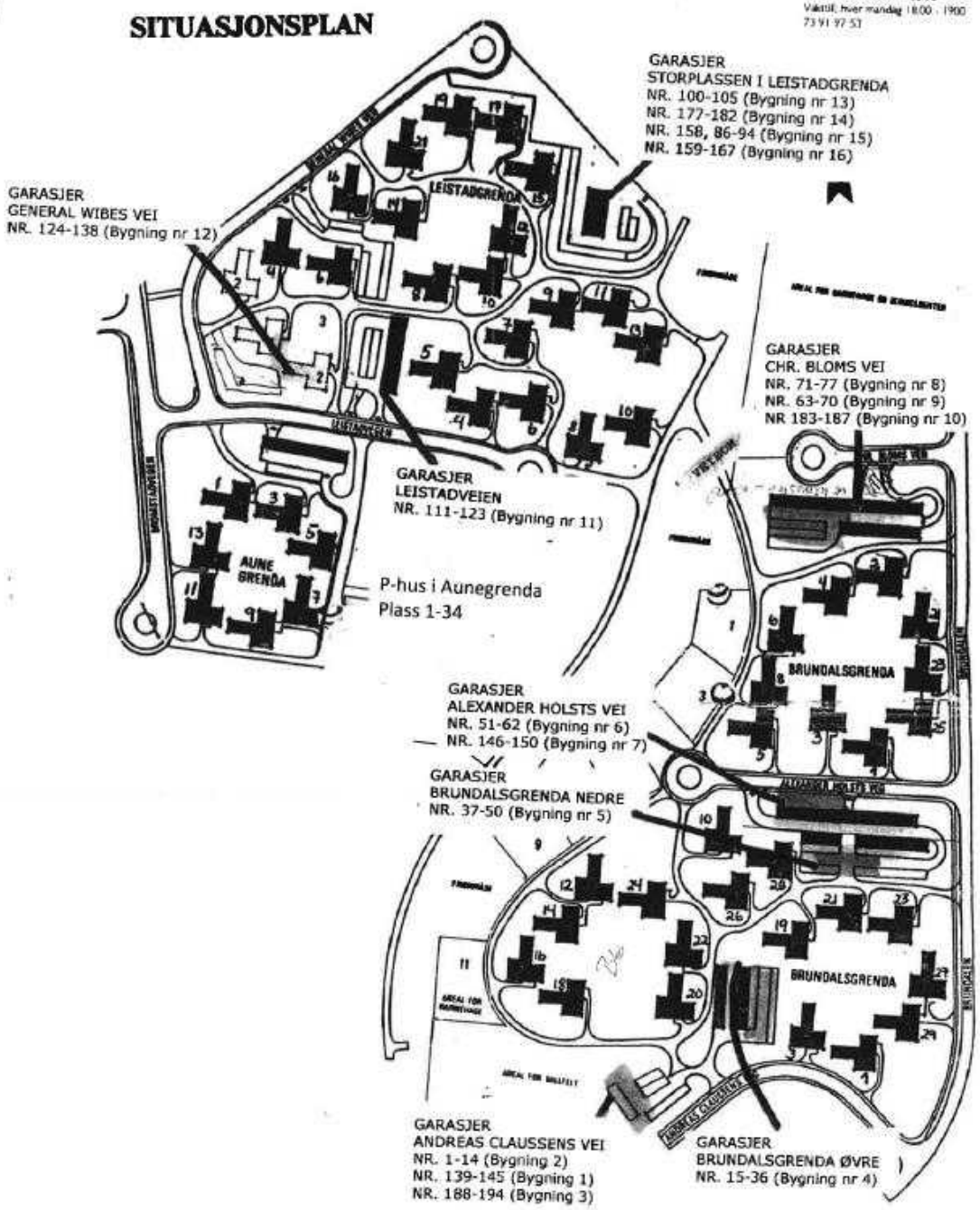
_____
Andelseiers underskrift

GARASJEADRESSER TIL BRUK VED SØKNAD

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

TK vaktmester 73 91 66 93
Vaktlf. hver mandag 18.00 - 1900
73 91 97 53

SITUASJONSPLAN



552 leiligheter fordelt på 2 - 3 og 4 roms Rekkehus.
Nye balkonger - dører - vinduer. Ferdig 1998. Store Fyrtal.
Barnehage i Nær Fremtidsmarka. Skolenemnd i nærmiljøet.
Bredt servicetilbud i nærmiljøet.
Medlem av Boligstiftelsens fond mot husleietap

Forretningsfører: Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB)
Krambugt. 1. 7005 Trondheim
Tel. 73 50 16 50 • Fax 73 53 47 51

TIL ANDELSEIERNE I
BRUNDALEN BORETTSLAG

Deres ref

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

GARASJER
INFORMASJON OM OPPSIGELSE OG NØKLER

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

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

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

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

BRUNDALEN BORETTSLAG
Styret

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Valg av tellekorps

1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Bestemmelse om dyrehold opprettholdes.

5.2 Ansettelse av daglig leder - sak fra beboer

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

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

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

5.3 Framtidige endringer i utemiljøet - sak fra beboer

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

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

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

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

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

5.5 Røyking på veranda

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

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

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

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

Styrets innstilling: Tillegg i husordenregler:

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

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

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Kirsten Merete Stordal

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Merete Schjetne

6.3 Varamedlem for 1 år

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

6.4 Valgkomite for 1 år

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

6.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

05.03.2026
Brundalen Borettslag
styret

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

	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**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	55 200	55 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-70 519 926	-80 764 159
Sum egenkapital		**-70 464 726**	**-80 708 959**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	296 450 789	306 500 606
Borettsinnskudd	16, 18	8 224 800	8 224 800
Andre innskudd	18	779 500	779 500
Sum langsiktig gjeld		**305 455 089**	**315 504 906**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 067 166	2 988 701
Skyldig off. myndigheter		218 879	139 894
Forskudd kunder		633 141	546 533
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		257 028	174 009
Påløpte renter		2 167 419	2 378 230
Påløpte kostnader		87 871	47 378
Annen kortsiktig gjeld		15 364	0
Sum kortsiktig gjeld		**6 446 868**	**6 274 745**
Sum gjeld		**311 901 957**	**321 779 651**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**241 437 232**	**241 070 693**
Pantstillelser	16	304 675 589	314 725 406

Sted:_____, dato:_____

Kirsten Merete Stordal Leder	Klaus Frode Ofstad Beckstrøm Styremedlem	Merete Schjetne Styremedlem
Per Ove Holum Styremedlem	Stig Karlsen Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra 7058 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	794 880	682 272
Sum andre tillegg	**794 880**	**682 272**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	0	1 474
Strømavgift eluttak	8 091	7 090
Salg anleggsmidler	0	25 000
Tilskudd	0	55 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	28 493
Kompensasjon/erstatning	6 273	0
Ekstrainnbetaling	0	44 000
Inntekt brøyting/strøing	31 250	0
Viderefakturering	-18 000	30 000
Salg fra Vippsløsning	68 665	43 964
Sum andre inntekter	**96 279**	**235 021**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	2 014 307	1 593 536
Refusjoner	-72 244	-277 049
Arbeidsgiveravgift	380 392	277 623
Feriepenger	252 345	192 656
Pensjonskostnader	126 648	96 594
AFP-premie	10 700	10 491
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	5 849
Personalopplæring	2 395	0
Reisekostnader	7 067	4 557
Andre lønnskostnader	29 538	20 894
Sum personalkostnader	**2 751 148**	**1 925 151**

Samlet antall årsverk: 3,07
Skattetrekk og arbeidsgiveravgift
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	27 939
Fakturerte tjenester	0	7 873
Juridisk rådgivning	10 500	3 750
Andre konsulenttjenester	0	147 946
Sum eksterne honorarer	**40 113**	**187 507**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	30 135	30 712
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	7 921
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 584	17 831
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	18 695
Avtale om parkeringskontroll	116 002	137 070
Avtale om kontroll av el-anlegg	175 920	189 565
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	79 884	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**420 525**	**401 793**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	339 225	1 012 052
Reparasjon og vedlikehold garasjer	10 280	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	234 292	362 461
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	162 315	34 170
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	3 679	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	176 680	209 095
Reparasjon og vedlikehold annet	55 804	38 910
Sum vedlikehold	**982 275**	**1 656 689**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	3 612 539	769 242
Prosjektvedlikehold	22 828	32 000
Sum periodisk vedlikehold	**3 635 367**	**645 256**

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak utskifting av balkonglys, gatelys, rørfornying og utbedring av lekkasje.

Note 8 - FESTEAVGIFT

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

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	267 801	355 078
Verktøy, driftsmateriell, inventar	141 079	145 060
Kontorrekvisita, trykksaker	37 968	45 375
Drift maskiner	523 939	550 971
Gaver	0	7 015
Generalforsamling/årsmøte	25 837	34 355
Kurskostnader	47 985	4 500
Bankgebyrer	1 352	1 284
Andre gebyrer	38 845	28 907
Tilskudd bomiljø	33 277	16 244
Hjemmeside/internett/TV-abo	24 046	16 292
Dagligvarer	4 490	25 128
Julebord/styresamling	2 506	3 900
Andre kostnader	44 373	23 768
Sum andre driftsutgifter	**1 193 494**	**1 258 110**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**10 837 911**	**5 804 906**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	10 244 233	10 165 917
Tilbakeført avskrivning	185 318	102 990
Tilgang av anleggsmidler	0	-447 169
Opptak lån	0	61 171 101
Avdrag lån	-10 049 817	-66 020 509
Innbetalt innskudd	0	6 000
Utbetalt innskudd	0	-24 000
Uttak øremerkede midler	0	177 518
Reduksjon langsiktig fordring	0	57 143
Årets endring i disponible midler	**379 734**	**5 188 991**
Disponible midler i periodens slutt	**11 217 644**	**10 837 911**
Øremerkede midler garasjer 01.01.	**1 345 583**	**1 523 101**
Endring øremerkede midler:		
Årets uttak fra garasjer	0	-177 518
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**1 345 583**	**1 345 583**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**12 563 228**	**12 183 494**

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Garasjer	Traktorgarasjer	Traktorgarasjer	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	49 322 174	170 942 346	0	0	2 097 995	1 468 507
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	49 322 174	170 942 346	0	0	2 097 995	1 468 507
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	2 097 995	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 322 174	170 942 346	0	0	0	1 468 507
Antatt levetid i år :					20	

	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Daghjem	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 685	114 191	1 193 179	1 719 017	155 986	1 845 781
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 685	114 191	1 193 179	1 719 017	155 986	1 845 781
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 685	114 191	1 193 179	1 719 017	23 398	1 845 781
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	132 588	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	15 599	0
Antatt levetid i år :	5	5	5	5	10	5

	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	69 375	53 148	1 111 966	18 334
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	69 375	53 148	1 111 966	18 334
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	69 375	53 148	664 680	18 334
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	447 285	0
Årets avskrivninger :	0	0	169 719	0
Antatt levetid i år :	7	3	5	3

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1968.

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Langsiktige fordringer	114 286	114 286
Sum langsiktige fordringer	**114 286**	**114 286**

Langsiktige fordringer gjelder nedskriving av traktor over 7 år

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	1 345 583	1 345 583
Sum øremerkede bankinnskudd	**1 345 583**	**1 345 583**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	108 710	85 449
Bankinnskudd	13 921 133	13 383 630
Sum bankinnskudd	**14 029 843**	**13 469 079**

Note 15 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-80 708 959**	**-90 874 875**
Andelskapital 01.01	55 200	55 200
Andelskapital 31.12	**55 200**	**55 200**
Annen egenkapital 01.01	-80 764 159	-90 930 075
Årets resultat	10 244 233	10 165 917
Annen egenkapital 31.12	**-70 519 926**	**-80 764 159**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-70 464 726**	**-80 708 959**

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

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

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**221 733 027**
Restgjeld 31.12	**304 675 589**

Pålydende pantstillelser var 588 803 400,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**Den Norske Stats Husbank**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering av fasader	Rehabilitering fasader	Rehabilitering av fasader	Rehabilitering av fasader	Sammenslåing av 2 lån
Lånenummer:	**14638915**	**14638589**	**14637525**	**146391388**	**90517376514**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2019	2019	2022	2024
Rentesats:	4.304 %	4.304 %	4.304 %	4.304 %	4.61 %
Betingelser:					3 MND Nibor + Margin 0,52%
Beregnet innfridd:	30.06.2051	20.04.2049	20.04.2049	20.02.2052	30.03.2036
Opprinnelig lånebeløp:	78 556 000	78 556 000	46 333 000	77 134 000	56 171 101
Lånesaldo 01.01:	72 288 120	67 551 529	39 842 469	73 027 387	53 791 101
Avdrag i perioden:	1 469 983	1 546 592	912 193	1 361 049	4 760 000
Lånesaldo 31.12:	**70 818 137**	**66 004 937**	**38 930 276**	**71 666 338**	**49 031 101**
Saldo 5 år frem i tid:	62 015 870	56 675 077	33 427 445	63 313 938	25 113 491

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14637525	130	86 410	11 233 300
	54	84 068	4 539 672
	130	75 465	9 810 450
	54	73 238	3 954 852
	130	51 731	6 725 030
	54	49 388	2 666 952
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14638589	130	146 506	19 045 780
	54	142 534	7 696 836
	130	127 948	16 633 240
	54	124 172	6 705 288
	130	87 708	11 402 040
	54	83 736	4 521 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14638915	130	157 189	20 434 570
	54	152 928	8 258 112
	130	137 279	17 846 270
	54	133 227	7 194 258
	130	94 104	12 233 520
	54	89 842	4 851 468
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146391388	130	159 072	20 679 360
	54	154 759	8 356 986
	130	138 923	18 059 990
	54	134 822	7 280 388
	130	95 231	12 380 030
	54	90 918	4 909 572

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517376514	130	108 830	14 147 900
	54	105 880	5 717 520
	130	95 045	12 355 850
	54	92 240	4 980 960
	130	65 153	8 469 890
	54	62 203	3 358 962

Note 18 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	8 224 800	8 224 800
Andre innskudd	779 500	779 500
Sum innskudd	**9 004 300**	**9 004 300**

Resultat og balanse med noter for Brundalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brundalen Borettslag

Styreleder	Kirsten Merete Stordal (sign.)	28.02.2026
Styremedlem	Per Ove Holum (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Stig Karlsen (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Klaus Frode Ofstad Beckstrøm (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Merete Schjetne (sign.)	24.02.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BRUNDALEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRUNDALEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TT6PE-8YZXH-PJYH2-DKN38-YPOKA-F7TSP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-03 09:02:29 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TT6PE-8YZXH-PJYH2-DKN38-YPOKA-F7TSP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 for Brundalen Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Brundalen Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kirsten Merete Stordal
Annet, Geir Otto Berg
Styremedlem, Per Ove Holum
Styremedlem, Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Styremedlem, Stig Karlsen
Styremedlem, Merete Schjetne
Varamedlem, Svein Dahl
Varamedlem, Guro Vesterhus
Varamedlem, Mari Lomnes
Varamedlem, Kristianna Skavlan
Varamedlem, Aina Auran

Styrets arbeid i siste periode

Det ble avholdt 17 ordinære styremøter med 89 beslutninger. I tillegg har styret avholdt ekstra møter etter behov.

Borettslaget var representert på Tobbs årlige styrekonferanse. Styret og drift har også deltatt på aktuelle møter arrangert av Tobb og samarbeidspartnere.

Økonomi

Årets resultat endte på 10 244 233 kroner, noe som er 1 515 650 kroner bedre enn budsjettet på 8 728 583 kroner.

Borettslaget har forutsigbare inntekter og regnskapet er tilnærmet på nivå med budsjett.

På kostnadssiden er de samle driftskostnadene ca. kr. 810 000 lavere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak lavere Kommunale avgifter og Eiendomsskatt enn budsjettert. Disse postene ble budsjettert noe høyt grunnet høy prisstigning i 2024. Foruten om dette er sum av resterende driftskostnader omtrent på budsjett.

Netto finansposter ble også noe bedre enn budsjett med ca. kr. 660 000, hovedsakelig som følge av lavere finanskostnader enn budsjettert. Finanskostnader er renter på borettslagets lån.

Årets overskudd på kr. 10 244 233 har hovedsakelig gått med til å dekke årets avdrag på lån som var på kr. 10 049 817.

Styret vurderer at økonomistyringen gjennom året har vært tilfredsstillende.

For en mer detaljert oversikt over økonomien henviser vi til resultatregnskapet, balansen og noter i årsregnskapet.

Drift

Styret og drift har ukentlige arbeidsmøter og oppfølging av saker.

Vedlikehold 2025

De største postene på vedlikehold:

- Rørfornying i Brundalsgrenda 14.
- Reparasjoner og skifting av glass på verandaer.
- Utskifting av lysarmatur på verandaer.
- Service/kontroll av brannslukningsapparat.
- Overtakelse av gatelys pålagt av Trondheim kommune.
- Reparasjon av tak i P-hus.
- Utskifting av røykvifter på tak.

Forsikringssaker: 9

Aktiviteter

Felles dugnad ble arrangert som vanlig i mai.

Bomiljøgruppa har arrangert flere sammenkomster i form av kafé og bingo.

Gjenbruksbua har også blitt et sosialt treffsted med en minikafé i tillegg til resirkulering.

Sommermarked, julemarked og julegrantenning har også stått på programmet.

Styret takker alle frivillige som har bidratt til å gjennomføre disse arrangementene.

Styret i Brundalen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.03.2026

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i

Brundalen borettslag 26.03.26

Leder : Rune Isachsen – for 2 år

Styremedlem : Merete Schjetne (sektretær) stiller til gjenvalg – for 2 år

Varamedlem til styret:

Aina Auran stiller til gjenvalg - for 1 år

Guro Vesterhus stiller til gjenvalg - for 1 år

Israel S. Aga – for 1 år

Valgkomiteen :

Frank Johnsen – stiller til gjenvalg - for 2 år

Ingrid K Løkke - stiller til gjenvalg - for 2 år

Frank Johnsen Brit Guin Ingrid K løkke

Frank Johnsen Brit Guin Ingrid K løkke

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag

Tid: Tirsdag 25.03.2025 - kl. 18:00
Sted: Charlottenlund VGS.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Dyrehold - sak fra andelseier Caroline Elisabeth Nilstad

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

Forslag til vedtak: Bestemmelsen om dyrehold oppheves.

Styrets innstilling: Bestemmelse om dyrehold opprettholdes.

5.2 Fyrverkeri - sak fra beboer

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

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

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

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

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

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

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

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

til:

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

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

til:

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

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

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

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

5.5 Endring av husordensregler - Tørkeplasser - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Tørkeplasser i husordensreglene fra:

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

til:

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

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

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

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

RENHOLD AV FELLESAREALER

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

til:

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

Styrets innstilling: Styrets forslag vedtas.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Svein Arne Pedersen
Stig Karlsen
Per Ove Holum

6.2 Varamedlem for 1 år

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Tor Knutshaug
Asle Erik Tobiassen

6.4 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

06.03.2025
Brundalen Borettslag
styret

Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

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

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

Sted:_____, dato:_____

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

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

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

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 2,92
Skattetrekk og arbeidsgiveravgift
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Andre konsulenttjenester gjelder vikartjenester.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

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

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

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

Note 8 - FESTEAVGIFT

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

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

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

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

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

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

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

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1968.

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

Langsiktige fordringer gjelder nedskriving av traktor over 7 år

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

Note 15 - EGENKAPITAL

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

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

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

Note 16 - PANTSTILLELSER

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

Pålydende pantstillelser var 588 803 400,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Note 18 - INNSKUDD

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

Resultat og balanse med noter for Brundalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brundalen Borettslag

Styreleder	Kirsten Merete Stordal (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Per Ove Holum (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Stig Karlsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Svein Arne Pedersen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Merete Schjetne (sign.)	26.02.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BRUNDALEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRUNDALEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QOHUF-OMZT7-IWA22-NQAGJ-X8GE4-EUYMB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 14:49:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QOHUF-OMZT7-IWAZ2-NQAGJ-X8GE4-EUYMB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Brundalen Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Brundalen Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kirsten Merete Stordal
Annet, Geir Otto Berg
Styremedlem, Svein Arne Pedersen
Styremedlem, Per Ove Holum
Styremedlem, Stig Karlsen
Styremedlem, Merete Schjetne
Varamedlem, Svein Dahl
Varamedlem, Klaus Frode Ofstad Beckstrøm
Varamedlem, Pål Strøm
Varamedlem, Kristianna Skavlan

Styrets arbeid i siste periode

Det ble avholdt 14 ordinære styremøter. I tillegg har styret avholdt ekstra styremøter etter behov og flere arbeidsmøter.

I oktober var styret representert på Tobbs årlige konferanse for borettslag. Her ble Borettslaget den heldige vinneren av bomiljøprisen.

Økonomi

Årets resultat endte på 10 165 917 kroner, noe som er 2 310 073 kroner bedre enn budsjettet på 7 855 844 kroner. Hovedgrunnene til at resultatet ble bedre enn budsjett er:

- Lavere lønnskostnader: Driftsavdelingen i borettslaget har i 2024 hatt færre ansatte enn planlagt. Dette har ført til at utgiftene til lønn og innleie er lavere enn budsjett.
- Mindre planlagt vedlikehold: Et av prosjektene som var planlagt i 2024 er flyttet og utført i 2025, i tillegg viste andre prosjekter seg å være mindre omfattende enn først antatt.
- Økte kommunale avgifter: Trondheim kommune vedtok i desember 2023 å øke renovasjonsgebyret med 48 %, noe som førte til høyere utgifter enn forventet i 2024. Borettslagets budsjett ble satt før denne økningen ble kjent.

For en mer detaljert oversikt over økonomien henviser vi til resultatregnskapet, balansen og noter i årsregnskapet.

Drift

Borettslaget lyste ut to stillinger som vaktmestre. En stilling ble besatt. I tillegg til driftsleder og vaktmester er det ansatt en person på timebasis etter behov. Dette er en prøveperiode for å forme en ny driftsavdeling.

I ferietiden var totalt fem ungdommer engasjert som sommerhjelp.

Drift samarbeider med Charlottenlund vgs og tilbyr arbeidspraksis for elever. Borettslagets driftsavdeling er en samarbeidspartner til Nav som en tiltaksarrangør.

Det er tett samarbeid med styret, faste arbeidsmøter med nestleder og leder og månedlige rapporter fra driftsleder til styret (styremøter).
Styrket fokus på internkontroll/HMS.
Det er forhandlet fram nye leverandøravtaler for borettslaget (Kjeldsberg, Berg & Wigum, RagnSells, Ranheim Rørservice m.fl.)

Ferdigstilling av garasjeanlegget i Leistadgrenda.

Innføring av sortering av matavfall.

Prosjekter og saker i 2024

- Ansettelse av driftsleder og vaktmester.

- Forsikringsavtaler: Gjennomgang av borettslagets avtaler og tilbud fra flere selskaper ble jobbet med, noe som resulterte i at styret forlenget avtalen med Gjendsidige Forsikring.
- Parkering: Siden juni har det vært kontinuerlig jobbing med de utfordringene borettslaget har med å kunne tilby gode parkeringsløsninger for mc, fossilbiler, elbiler, hengere, bobiler etc. Styret/drift har i samarbeid med Aneo og Trondheim parkering kommet frem til løsninger som styret mener er det beste for fellesskapet.

- Oppstart av grønn plan for uteområdene. Gartner har vært på befaring i deler av borettslaget og har kartlagt behov for beskjæring, fjerning, replanting osv.

- Naboklager: Det oppleves usikkerhet om hvordan beboere (og styret) skal gå frem i forhold til sjenerende bråk og uønskede hendelser fra naboer. Styret har jobbet/jobber i samarbeid med jurist med å lage retningslinjer ved varsling av naboklager. Planlagt kursing av styremedlemmer/drift i håndtering av slike saker (februar 2025).

- Informasjon: For å nå flest mulig, raskest mulig, har styret startet med å bruke oppslagstavla på «min side» på TOBB, i tillegg til e-post, oppslag i oppgangene og sms.

- Styret er representert i prosjektet Tidlig innsats i Brundalen.

Dette er de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024. Styret viser til infobrev og oppslag som er sendt ut i løpet av året.

Aktiviteter

Alle grender gjennomførte dugnad i mai.

Styret har arrangert beboermøte v/Tobb med info/kurs i bruk av Min side.

Bomiljøgruppa har arrangert flere sammenkomster i form av kafé og bingo for beboere.

Gjenbruksbua i tilknytning til miljøstasjonen ble åpnet i juni. Denne ble mulig fordi vi fikk økonomisk støtte på kr. 50 000,- av TrøndelagKraft. Her er det fokus på gjenbruk i stedet for kasting og "bua" har ellers blitt et sosialt treffsted hvor det gjerne er kaffesalg i tillegg.

Bomiljø og gjenbruksdag ble arrangert i juni i samarbeid med Tobb og TrøndelagKraft. Dette ble en fin dag med ulike aktiviteter. Her var det sykkelreparatører, såing av frø, lykkehjul, servering av mat, åpning av gjenbruksbua mm.

Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med servering og bålkos i borettslaget.

En helg i desember ble det arrangert julemarked i barnehagekjelleren, med ulike stands, kaffe og loddsalg.

Forsikring

8 forsikringssaker.

Styret i Brundalen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.03.2025

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 25.mars 2025 i BBL

Per Ove Holum - styremedlem: nestleder - for 2 år

Stig Karlsen - styremedlem: kasserer - for 2 år

Svein Arne Pedersen - styremedlem - for 2 år

Vara til styret:

Svein Dahl – for 1 år

Kristianna Skavland - for 1 år

Guro Standal Vesterhus – for 1 år

Aina Auran – for 1 år

Mari Lomnes – for 1 år

Valgkomiteen:

Tor Knutshaug – for 2 år

Brit Guin – for 2 år

På vegne av valgkomiteen

Frank Johnsen Asle Erik Tobiassen Tor Knutshaug Ingrid Katrine Løkke

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 varamedlemme*r."*

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektenes §8-1(1) endres fra:

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

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

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

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

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

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

til:

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

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

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

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

5.5 Endring av husordensregler - Tørkeplasser - sak fra styret

Styret foreslår å endre punkt om Tørkeplasser i husordensreglene fra:

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

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

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

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

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

Vedtak:

Styrets forslag ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Svein Arne Pedersen
Stig Karlsen
Per Ove Holum

Det kom benkeforslag på Klaus Frode Ofstad Beckstrøm

Det ble foretatt skriftlig avstemning.

Vedtak:

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

6.2 Varamedlem for 1 år

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

Vedtak:

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

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Tor Knutshaug
Asle Erik Tobiassen

Vedtak:

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

6.4 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

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

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

Protokoll for Brundalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brundalen Borettslag 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 for Brundalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

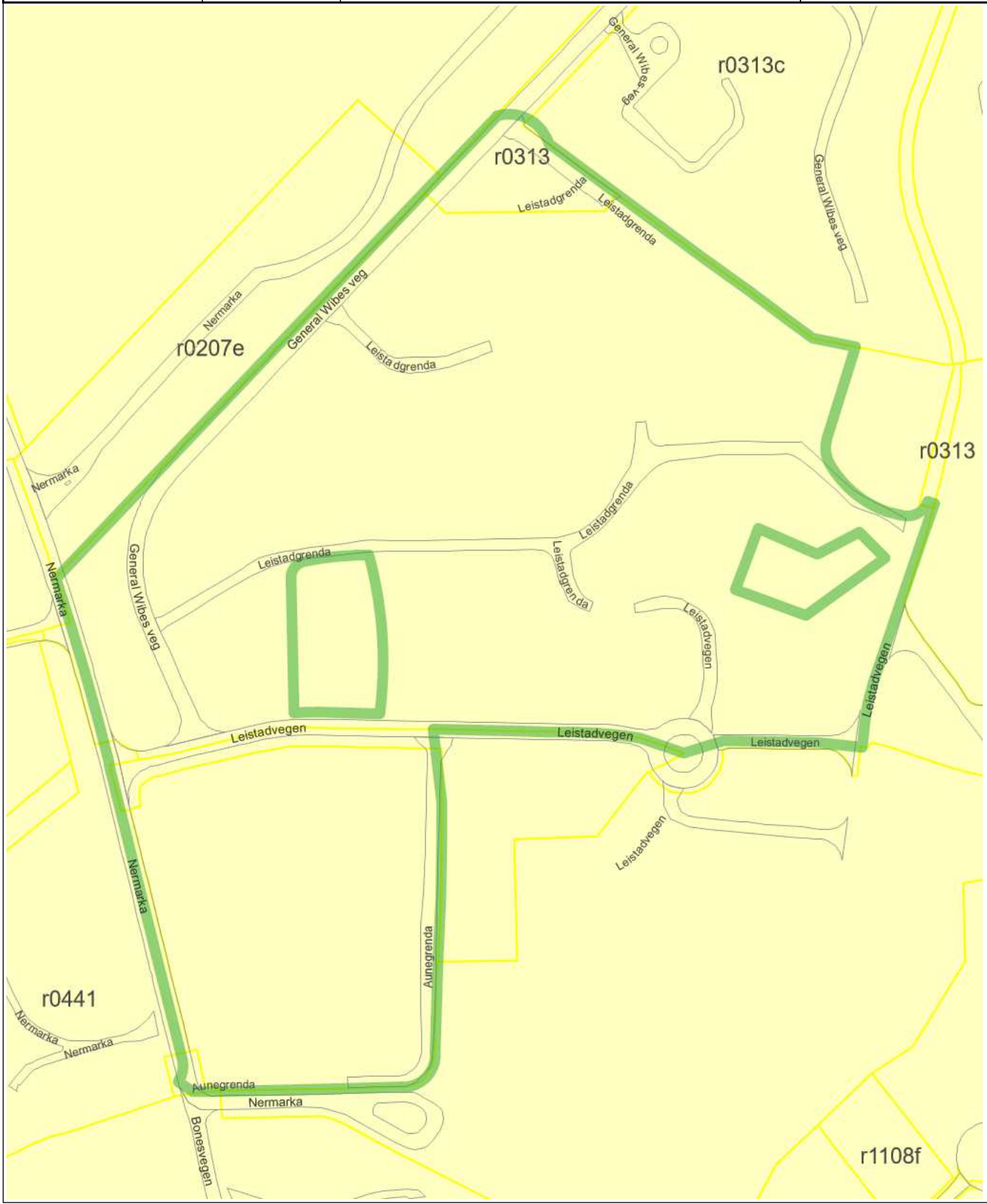
Møteleder	Berit Elise Grindstad (sign.)	27.03.2026
Sekretær	Merete Schjetne (sign.)	29.03.2026
Protokollvitne	Frank Johnsen (sign.)	29.03.2026

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 6 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

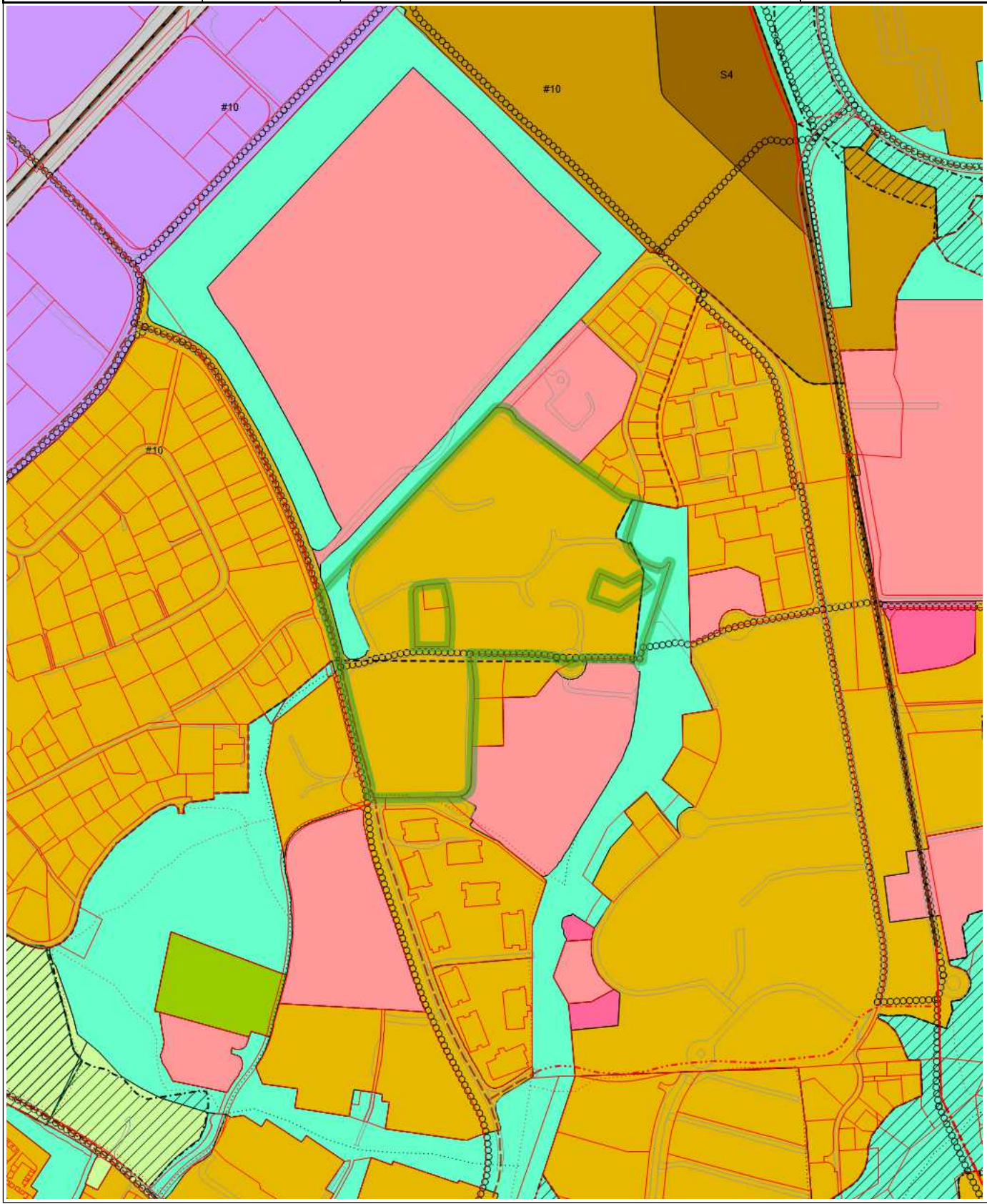
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leistadgrenda 6 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

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.

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.

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 Otterstad



TEGNFORKLARING

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

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

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

5. FAREOMRÅDER
HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER
BEVARINGSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDE
PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
FRISIKTSONE VED VEG

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

8. FORNYELSESOMRÅDER
TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

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

STREKSYMBOLER
reguleringsgrense
byggegrense
regulert eksisterende formålsgrense
regulert sanitærlinje mv
senkning av eksisterei

Tillatt etasjetall angis med tall på plankart

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

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

DATO: 14.11.88

SAKSBEHANDLING

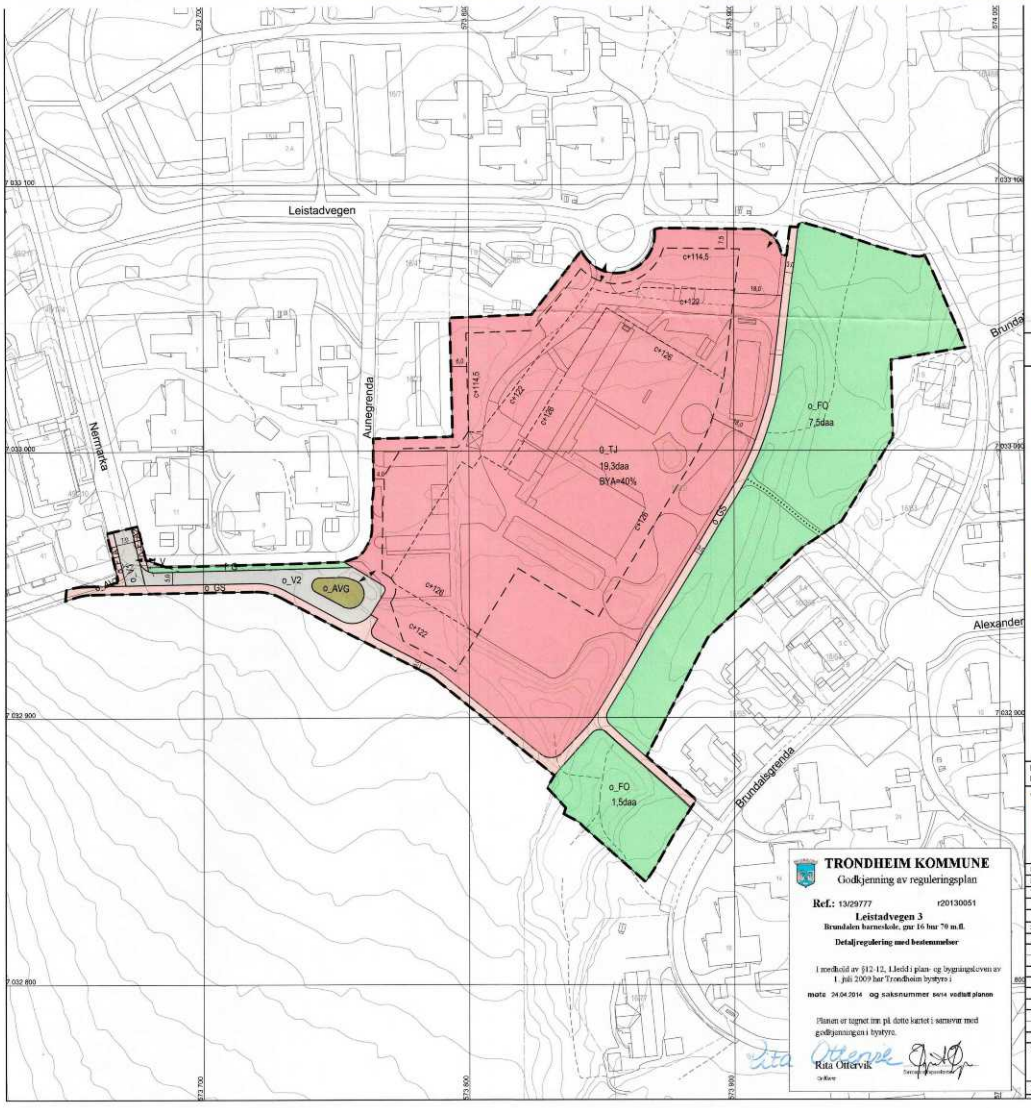
ENDRET
A 02.12.89
B 16.12.88
C 12.04.89
D 19.04.90

MÅLESTOKK 1:1000

REGULERINGSPLAN

TEGNING 8712 01

G05JB
r0313c Psak Ved



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Tjenesteyting, skole (1162)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Grønnstruktur (3001)
- Friområde (3040)

Illustrasjonslinjer:
- Sti

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mars 2014 | 0 5 10 15 20 25 30 meter
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Leistadvegen 3
Brundalen barneskole, gnr/bnr 16/70 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer	09.01.2014	LD.			
Til sluttbehandling	10.03.2014	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.01.2014	
Offentlig ettersyn	15.01.2014 - 01.03.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	01.04.2014	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.04.2014	
Godkjent i bystyret	24.04.2014	

Plan utarbeidet av: Selberg Arkitekter AS
Dato: 19.12.2013

Reguleringsplannr: r20130051
Kommunens saksnr: 13/29777

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 13/29777 r20130051

Leistadvegen 3
Brundalen barneskole, gnr 16 bnr 70 m.fl.

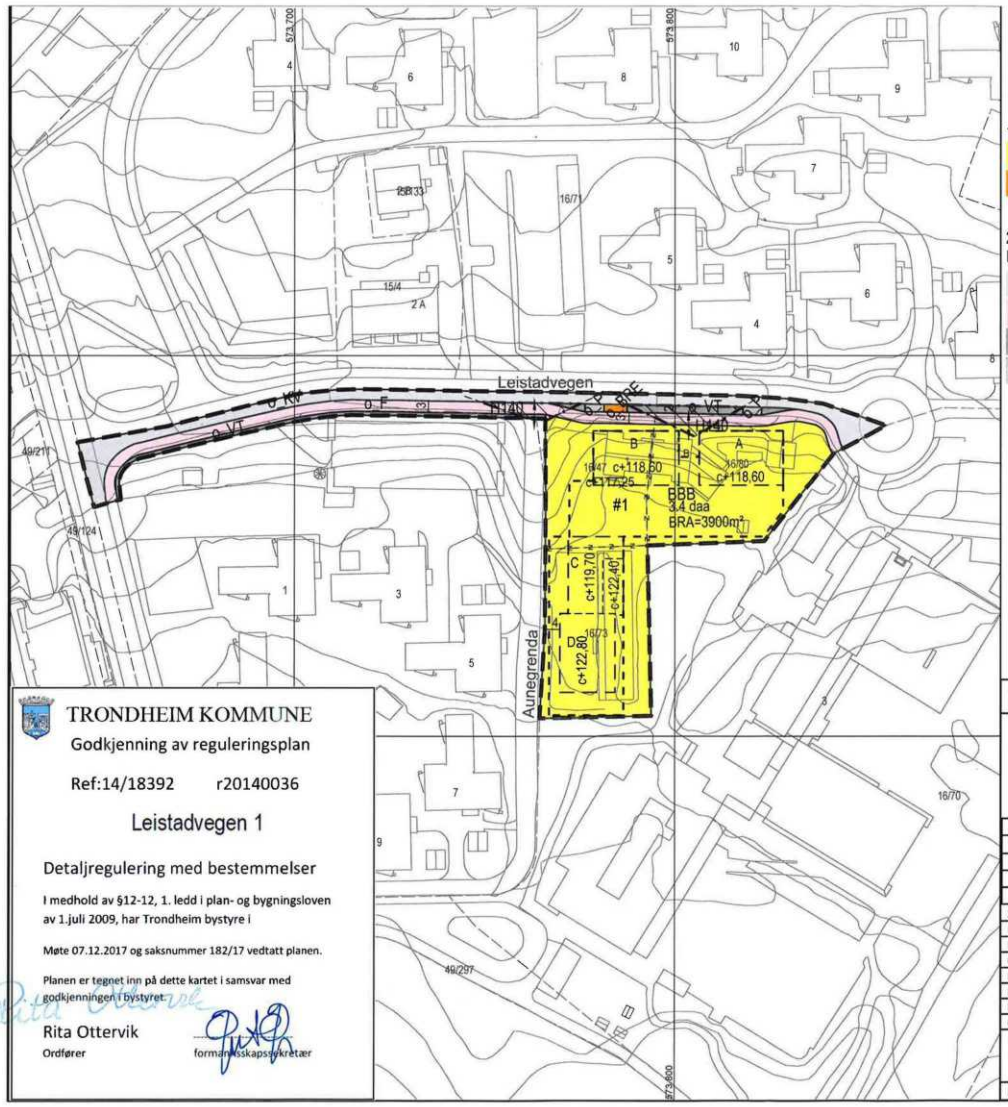
Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 24.04.2014 og saksnummer 0014 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Sekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
   - Parkeringsplasser (2082)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

- Omriss parkeringskjeller #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

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

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

0 5 10 15 m

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

Målestokk 1:1000 (A3)

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

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Sign
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeid		
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	14.11.2016	
Offentlig ettersyn	31.01.-18.03.17	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.02.2017	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	31.10.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	23.11.2017	
Godkjent i bystyret	07.12.2017	

Plankonsulent: pka ARKITEKTER
Plankart produsert av: RAMBØLL
Dato: 02.09.2016

Reguleringsplannr: r20140036
Kommunens saksnr: 14/18392

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/18392 r20140036

Leistadvegen 1

Detaljregulering med bestemmelser

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

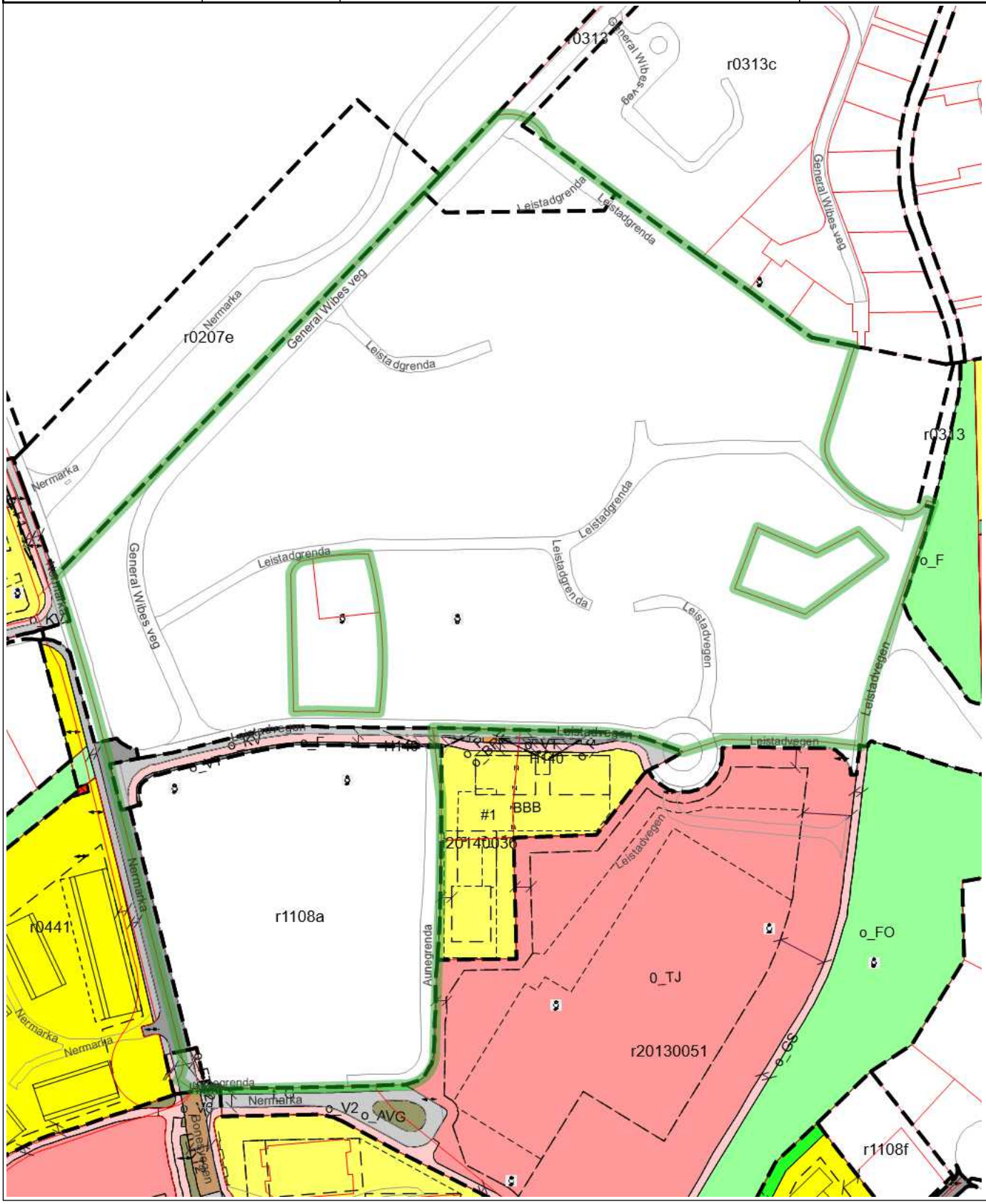
Møte 07.12.2017 og saksnummer 182/17 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

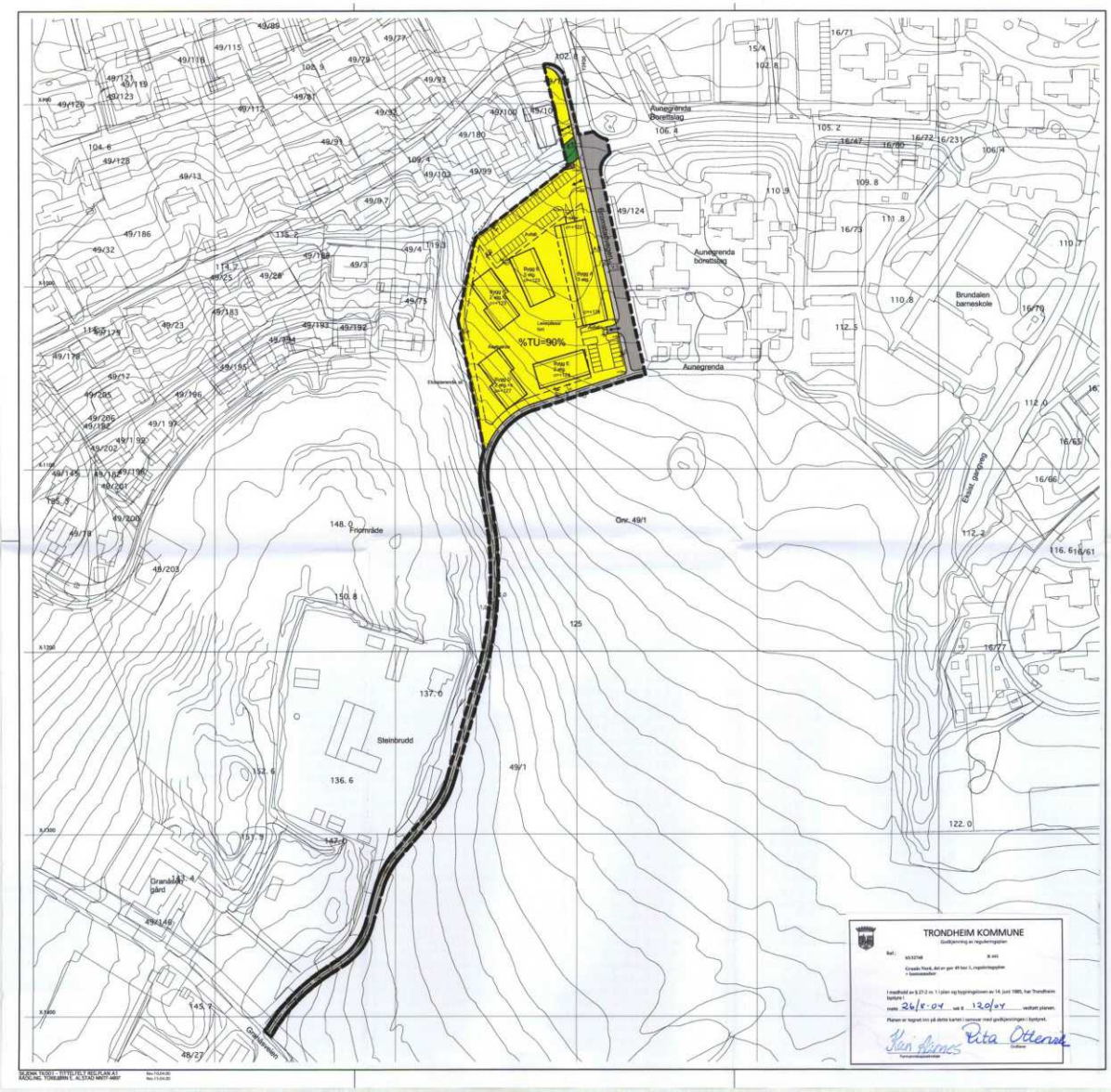
formannskapssekretær

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Leistadgrenda 6 7047 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for almennyttig formål (170)

LANDBRUKSOMRÅDER (200) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.2)

- Områder for jord- og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)

- Gate/veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

- Park/turveg (410)
- Anlegg for lek (430)
- Anlegg for idrett og sport (440)
- Vann (460)

FAREOMRÅDER (500) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)

- Høyspenningsanlegg (510)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- Friluftsområder (613)
- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Bevaringsområder
- Restriksjonsområde/frisikt

FELLESOMRÅDER (700) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

FORNYELSESOMRÅDER (800) (Pbl. § 25, 1.ledd nr.8)

KOMBINERTE FORMÅL (900) (Pbl. § 25, 2.ledd)

- Område for offentlig bebyggelse, kontorbebyggelse og industri/lager
- Område for kontorbebyggelse og industri/lager

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Byggelinje (1212)
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen (1214)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje veg (1221)
- Anvisning av avkjørsel
- Eksist. trær som skal bevares
- Eksist trær som skal fjernes
- Tre som skal plantes

0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1m

TILLATT ANT. ETASJER OG MAKS. GESIMSHØYDE ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for GRANÅS NORD, Gnr. 49/1

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD: HI 36

REVISJONER	DATO	SIGN.			DATO	SIGN.
				Revisjon for 2. gangs behandling	07.05.04	KT

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker	17.02.2004	
Utlegging til offentlig ettersyn	17.02-19.03.2004	
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker	15.06.2004	
Evtl. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker	12.08.2004	
Bystyrets vedtak	26.08.2004	

Planen er utarbeidet av EGGEN ARKITEKTER AS

Planen er fremmet av HEIMDAL UTBYGGINGSSELSKAP AS

REG.PLAN NR: R0441

DATO: 01.12.2003

TEGN. KT | SAKSBEH. JMB

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/32748 R 441

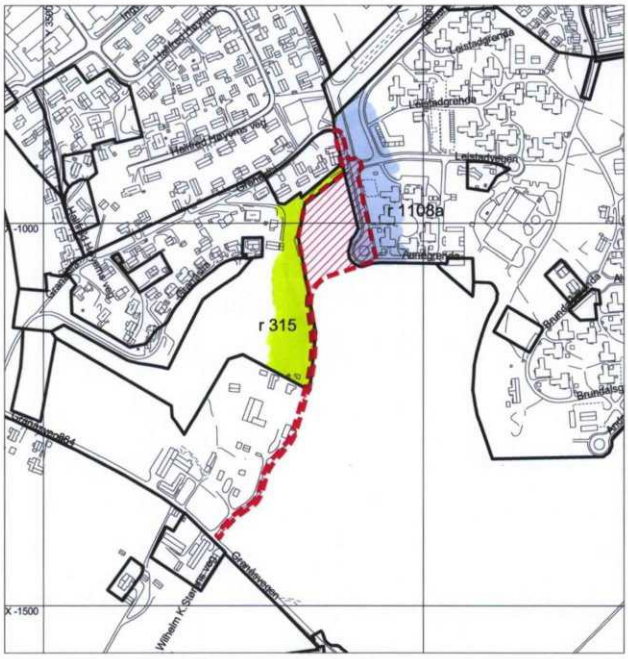
Granås Nord, del av gnr 49 bnr 1, reguleringsplan – bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim herfylk i møte 26/8-04 sak 8 120/04 vedtatt planen.

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

Kari Elvnes Ordfører — Rita Ottervik Sekretær

GJELDENDE REGULERINGSPLANER M 1:5000



TRONDHEIM KOMMUNE

Gjeldende planer
Planens begrensning

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK -	TEKST
r 315	stf. 08.09.1988	Reguleringsplan for del av Granåsen, gnr. 49/1
r 1108a	stf. 14.01.1969	Endret regulering av Brundalen mv.

R 1108, s.f. 19.07.68 (Komm.s Arb.dep.) 7/68

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

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

§ 1.

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

§ 2.

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

§ 3.

Den eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

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

§ 4.

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

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

§ 5.

Boligbebyggelsen skal oppføres som punkthus, rekkehus og småhus.

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

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

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

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

§ 6.

Materialer og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 8.

Transformatorkiosker skal innpasses i garasjebebyggelsen.

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11.

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

§ 12.

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

§ 13.

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

R 313, [redacted] godkjent 14.06.88. R313

R 313

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

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.

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.

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.

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

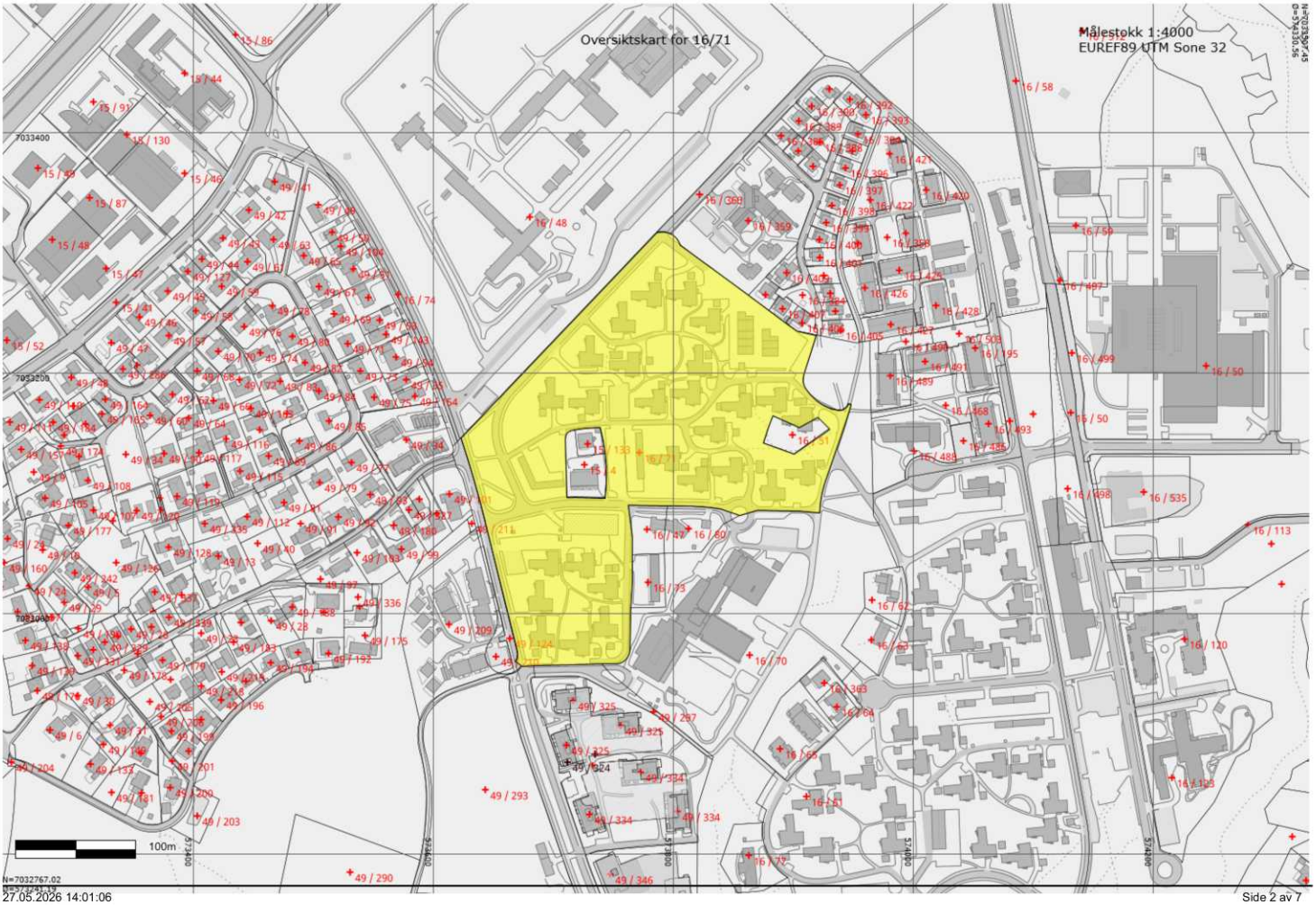
Trondheim

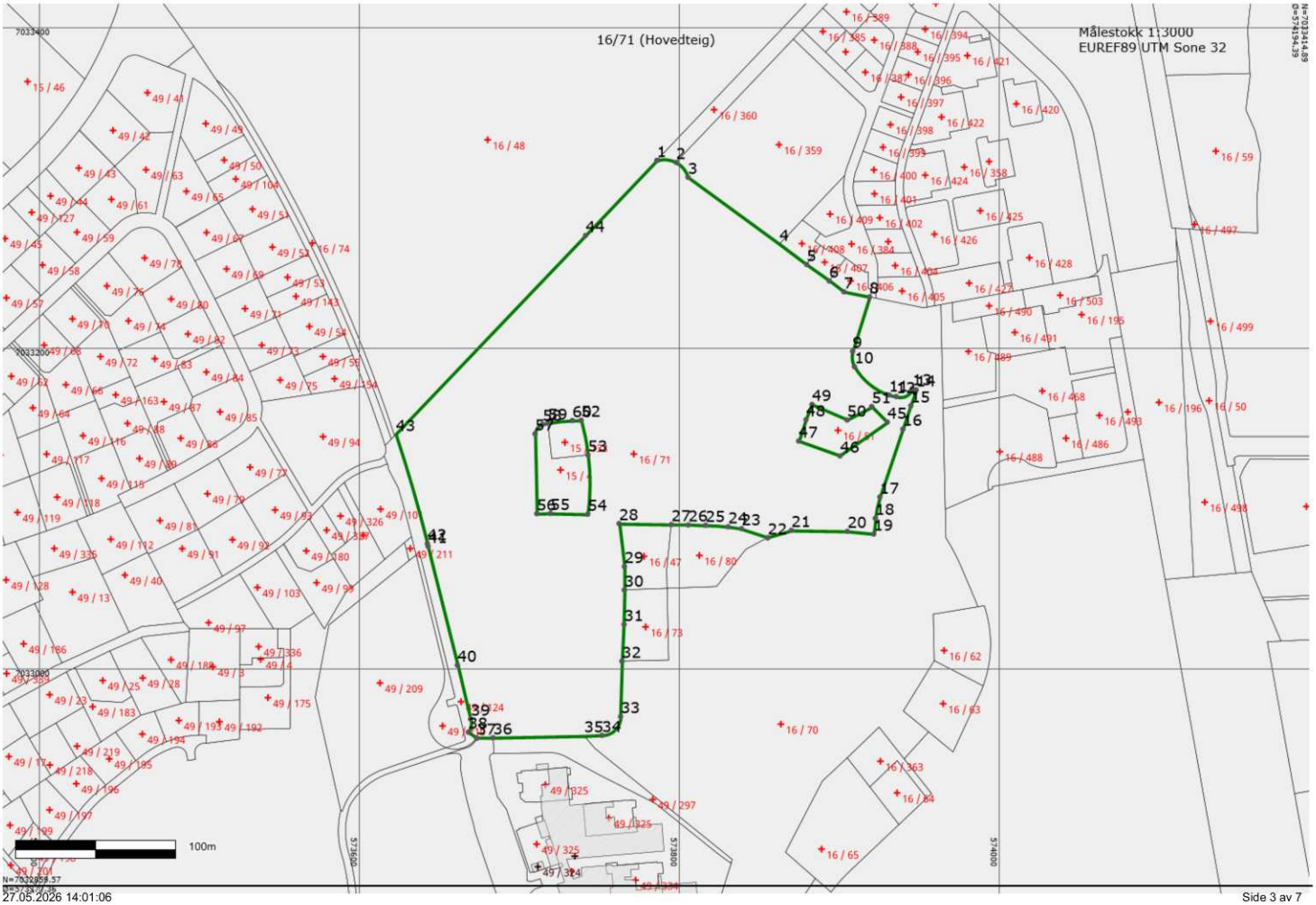
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**16**	**71**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 16/71
Målestokk 1:4000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


16/71 (Hovedteig)
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Areal og koordinater

Areal: 59717,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033133,85 Øst: 573772,04

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033317,07	573786,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	15,50
			12,35	Ikke hjelpelinje		11	
2	7033315,84	573798,43	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	15,50
			12,21	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033306,56	573805,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			70,78	Ikke hjelpelinje		11	
4	7033264,70	573862,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,19	Ikke hjelpelinje		11	
5	7033252,17	573880,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,49	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033241,83	573894,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,37	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033235,10	573903,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,29	Ikke hjelpelinje		11	
8	7033231,88	573919,28	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,51	Ikke hjelpelinje		11	
9	7033197,96	573908,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	12,00
			9,92	Ikke hjelpelinje		11	
10	7033188,38	573909,90	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	40,00
			28,51	Ikke hjelpelinje		11	
11	7033170,74	573931,54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,57	Ikke hjelpelinje		11	
12	7033169,76	573936,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	8,00
			12,56	Ikke hjelpelinje		11	
13	7033174,76	573946,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,50	Ikke hjelpelinje		11	
14	7033173,95	573948,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			10,50	Ikke hjelpelinje		11	
15	7033164,01	573945,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,38	Ikke hjelpelinje		11	
16	7033149,45	573940,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			44,75	Ikke hjelpelinje		11	
17	7033107,08	573925,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	60,00
			13,55	Ikke hjelpelinje		11	
18	7033093,86	573922,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,89	Ikke hjelpelinje		11	
19	7033084,02	573921,93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,50	Ikke hjelpelinje		11	
20	7033085,69	573905,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			35,06	Ikke hjelpelinje		11	
21	7033086,33	573870,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,49	Ikke hjelpelinje		11	
22	7033081,68	573855,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,35	Ikke hjelpelinje		11	
23	7033087,38	573839,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	150,00
			8,41	Ikke hjelpelinje		11	
24	7033088,56	573830,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	150,00
			14,10	Ikke hjelpelinje		11	
25	7033089,49	573816,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,81	Ikke hjelpelinje		11	
26	7033089,70	573806,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,63	Ikke hjelpelinje		11	
27	7033089,90	573795,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,67	Ikke hjelpelinje		11	
28	7033090,54	573762,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,99	Ikke hjelpelinje		11	
29	7033063,76	573766,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,69	Ikke hjelpelinje		11	
30	7033049,07	573766,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,39	Ikke hjelpelinje		11	
31	7033027,68	573765,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			23,02	Ikke hjelpelinje		11	
32	7033004,70	573764,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,58	Ikke hjelpelinje		11	
33	7032970,13	573763,75	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	12,00
			18,19	Ikke hjelpelinje		10	
34	7032958,42	573752,11	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,20	Ikke hjelpelinje		11	
35	7032958,18	573740,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			56,87	Ikke hjelpelinje		11	
36	7032956,94	573684,05	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			10,22	Ikke hjelpelinje		10	
37	7032956,72	573673,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			6,49	Ikke hjelpelinje		11	
38	7032960,44	573668,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	10,00
			8,52	Ikke hjelpelinje		11	
39	7032968,57	573670,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			34,63	Ikke hjelpelinje		11	
40	7033002,19	573661,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			76,34	Ikke hjelpelinje		11	
41	7033076,30	573643,39	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,75	Ikke hjelpelinje		11	
42	7033078,00	573642,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	950,00
			70,96	Ikke hjelpelinje		11	
43	7033146,15	573623,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			171,65	Ikke hjelpelinje		11	
44	7033270,26	573741,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			64,69	Ikke hjelpelinje		11	

Indre avgrensning 1

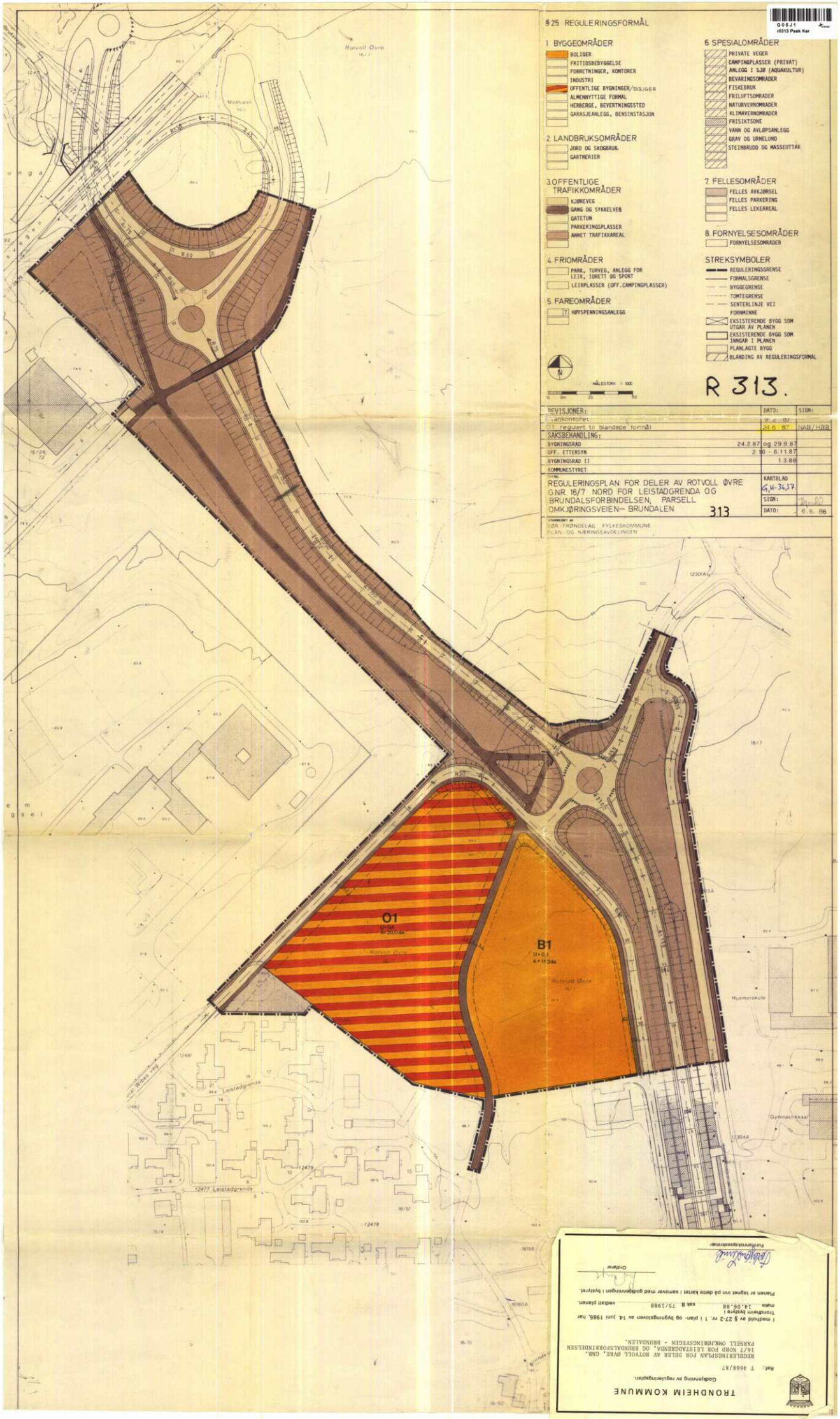
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
45	7033153,87	573930,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			36,36	Ikke hjelpelinje		11	
46	7033132,73	573900,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			27,47	Ikke hjelpelinje		11	

47	7033142,01	573875,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,10	Ikke hjelpelinje		11	
48	7033155,33	573879,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			10,24	Ikke hjelpelinje		11	
49	7033164,86	573883,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,98	Ikke hjelpelinje		11	
50	7033155,15	573905,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			17,54	Ikke hjelpelinje		11	
51	7033163,53	573920,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			13,73	Ikke hjelpelinje		11	

Indre avgrensning 2

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
52	7033154,98	573739,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	150,00
			22,10	Ikke hjelpelinje		11	
53	7033133,31	573743,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	150,00
			36,98	Ikke hjelpelinje		11	
54	7033096,42	573743,17	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			23,26	Ikke hjelpelinje		11	
55	7033096,87	573719,91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	105,50
			8,55	Ikke hjelpelinje		11	
56	7033096,70	573711,36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			49,82	Ikke hjelpelinje		11	
57	7033146,51	573710,27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,00
			8,22	Ikke hjelpelinje		11	
58	7033152,49	573714,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	98,00
			3,46	Ikke hjelpelinje		11	
59	7033153,18	573718,35	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	98,00
			15,33	Ikke hjelpelinje		11	
60	7033154,81	573733,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			5,50	Ikke hjelpelinje		11	

005J1
r0313 Peak Kar


Rotvoll Øvre
16/7
Mastvoll
B60
B30
B30
B30

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 06.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50011000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 16 **Bruksnr.:** 71
Adresse: Leistadgrenda 6, 7047 TRONDHEIM
Referanse: supertakst

9240251

Merknad

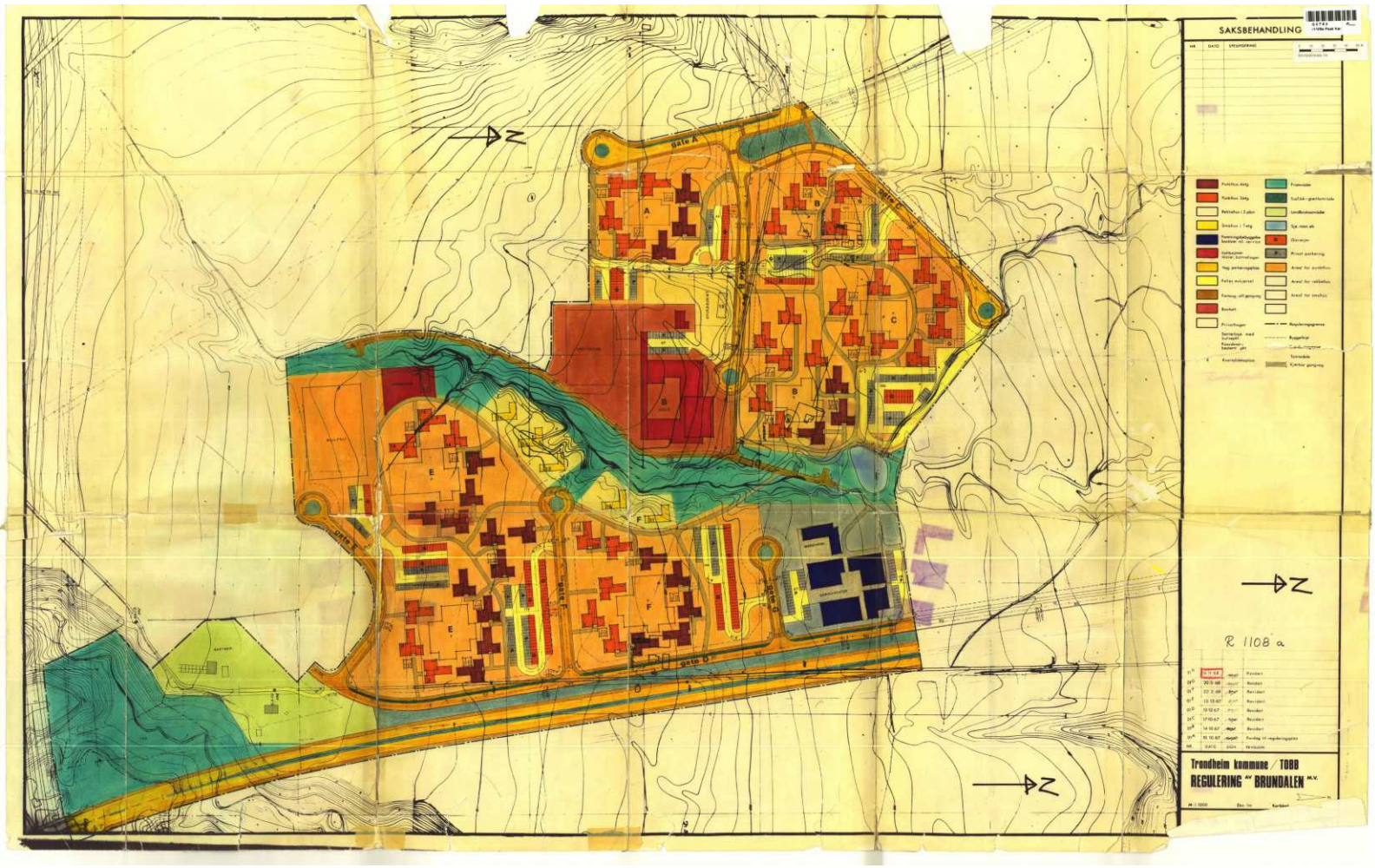
Finner ingen andre godkjente attester i byggesaksmapper eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


SAKSBEHANDLING
gate A
gate B
gate C
gate D
gate E
gate F
R 1108 a
Trondheim kommune / TOBB
REGULERING AV BRUNDALEN M.V.

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.

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.

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 30.12.2021.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR 3UK 2520/16, datert 08.08.2016.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

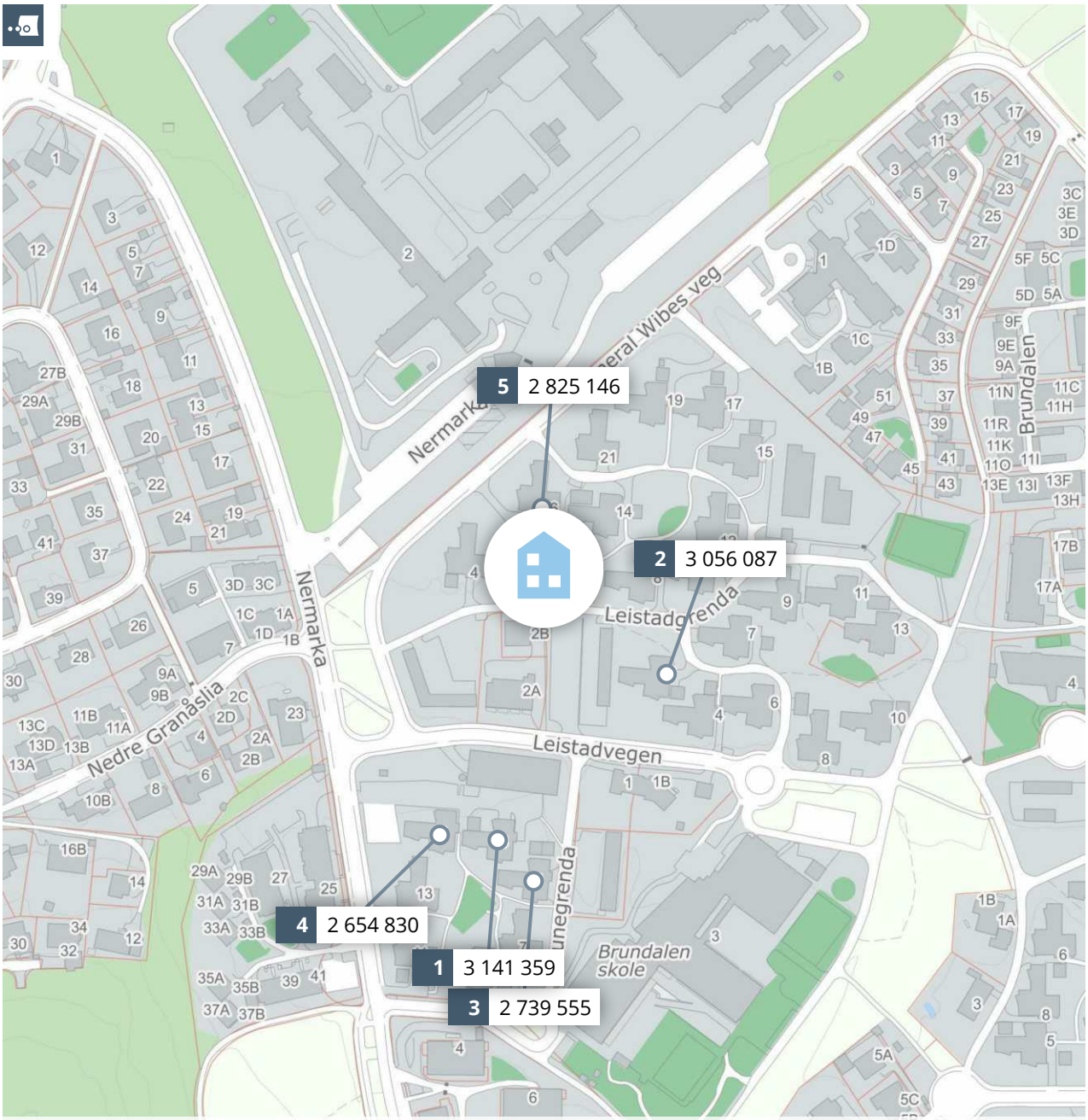
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Meglers verdivurdering

LEISTADGRENDA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 10.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Odin Sundland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leistadgrenda 6, 7047 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 16 BNR 71 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Brundalen 20

Verdivurdert til

2 460 000

389 555	2 849 555	51 818
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	5 124
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Aunegrenda 3 54 m²	1972	3. etg	1 sov	28.04.2026	2 650 000	**2 750 000**	391 359	3 141 359	**58 173**
2	Leistadgrenda 5 55 m²	1971	1. etg	2 sov	17.02.2026	2 690 000	**2 680 000**	376 087	3 056 087	**55 565**
3	Aunegrenda 5 52 m²	1968	3. etg	1 sov	09.06.2026	2 390 000	**2 350 000**	389 555	2 739 555	**52 684**
4	Aunegrenda 1 54 m²	1971	3. etg	1 sov	12.11.2025	2 290 000	**2 250 000**	404 830	2 654 830	**49 164**
5	Leistadgrenda 16 53 m²	1971	1. etg	1 sov	28.04.2026	2 325 000	**2 450 000**	375 146	2 825 146	**53 305**

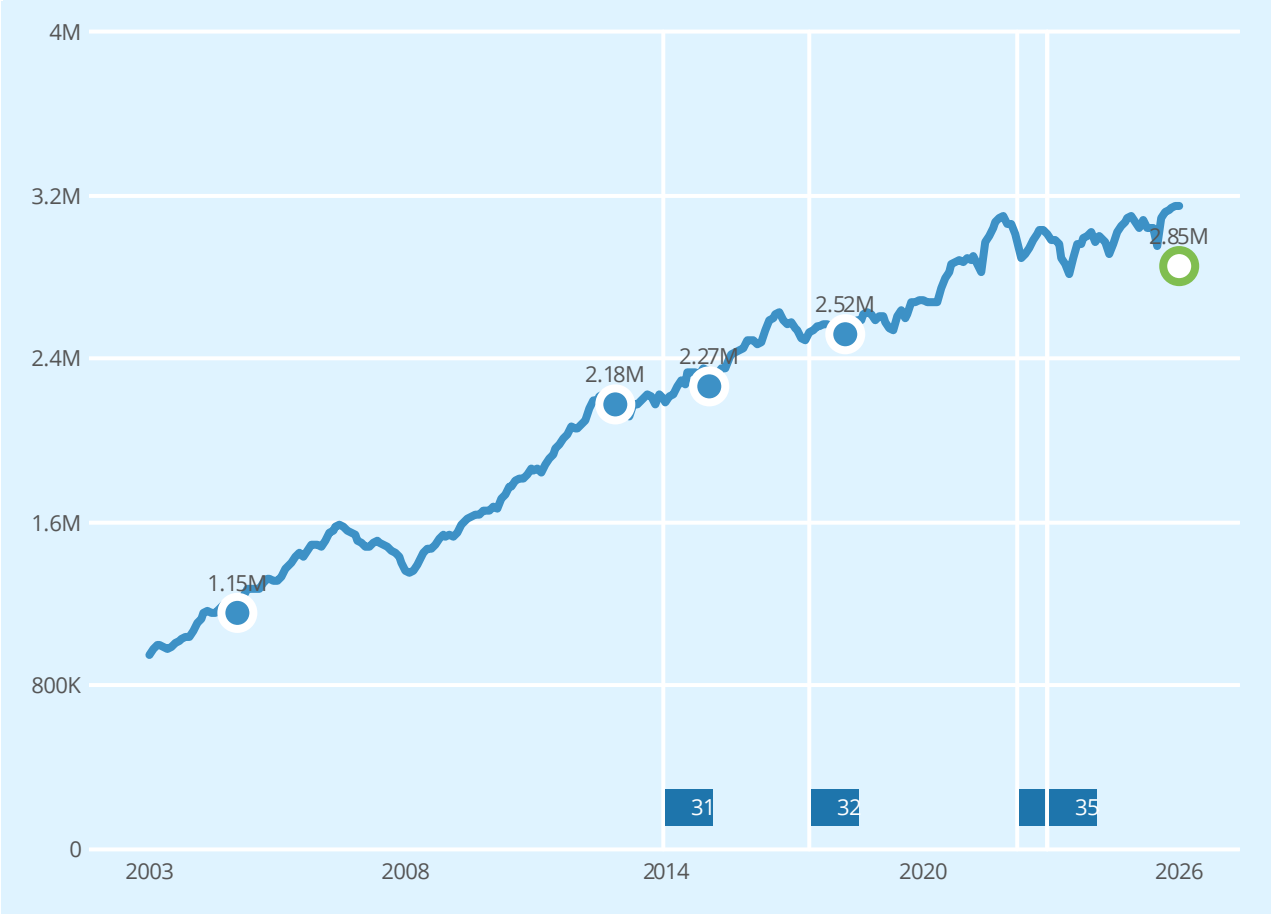
Flott og romslig 2-roms på Brundalen. Moderne HTH kjøkken pene overflater.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+28 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.10.2018	07.11.2018	09.01.2019	2 190 000	2 200 000	316 534	2 516 534
14.10.2015	21.10.2015	07.12.2015	2 190 000	2 150 000	115 922	2 265 922
25.07.2013	07.08.2013	25.09.2013	1 885 000	2 050 000	128 336	2 178 336
19.01.2005	19.01.2005		-	1 115 000	39 864	1 154 864

Leiligheter til salgs i Brundalen 20 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 732 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
12
dager

Leiligheter solgt i Brundalen 20 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3.4M
3.3M
3 252 000 Salgspris i snitt
3 153 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 657 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

51 818 Leistadgrenda 6 Totalpris 2 850 000

49 135 Brundalen 20 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Leistadgrenda 6, 7047 Trondheim
Gnr. 16, Bnr. 71, andelsnr. 414 i BRUNDALEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251231

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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