

Saks nr. 188/03  
 68072-3  
 22/11/03  
 FJELLANGER

INGENIØRBYGNING  
 20.4.83 06.5.83  
 1000000-100.000

**BOLIGOMRÅDE I BRUNDALEN**

TRONDHEIM OG OMGEGN BOLIGBYGGELAG

1. ETASJE TYPE A - 5 MÅL 1:50

**FJELLANGER**  
 INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA  
 Trondheim - Postboks 100 - Tlf. 91 20

DATO: 18.11.88  
 UPPDRAG NR.: 012-193-2  
 TEGN. NR.: 005

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	82240062		
<b>Adresse</b>	Leistadgrenda 7		
<b>Postnummer</b>	7047	<b>Poststed</b>	TRONDHEIM
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	2022	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	2år7mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Tobb	<b>Polise/avtalenr.</b>	
<b>Selger1fornavn</b>	Michael Morris	<b>Selger1etternavn</b>	Hansen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Buvik Elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Strøm til gulvvarme på WC

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Buvik elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt opp nye kurser i leilighet til gulvvarme, lys og stikk

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Boligmappe

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?

Jeg har satt opp ny lettvegg og lagt nye laminatgulv, samt avretting og flislegging.

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

Vet ikke

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Bygget om fra 4-roms til 3-roms

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Kommentar

### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hansen, Michael Morris

-----  
Signert av



# GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN.

## VELKOMMEN!

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

## ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Borettslaget har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

## FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. All ballspill på vegger er forbudt. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Borettslaget har skiltede områder for parkering. Trondheim Parkering foretar kontroller. Parkering foran inngangen er ikke tillatt. Kun registrerte kjøretøy kan parkeres i tildelte garasjer.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

## RENHOLD AV FELLESAREALER

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

## KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres i utplasserte containere. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

## MATING AV FUGLER

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr på borettslagets fellesarealer, da dette forurenser området og kan tiltrekke seg skadedyr som bl.a. rotter og mus. Mating av fugler tiltrekker seg mange store fugler til området, særlig duer, skjærer, måker, noe som fører til tilgrising av borettslagets eiendom, samtidig som dette også kan tiltrekke seg rotter og mus. Ved utlegging av mat kan også villkatter og andre uønskede dyr trekkes til borettslagets lekeplasser og andre fellesarealer.

Bestemmelsen omfatter mating av fugler ved å legge brød- og matrester ut på fellesområder samt oppheng av ulike fuglematere i busker og trær. Brundalen Borettslag ønsker et rent og pent boområde.

## RO OG ORDEN

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

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

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

### **RØMNINGSVEIER OG FELLESAREALER**

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

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmpumper, 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 lighters i kjellerboder.

### **TØRKEPLASSER**

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

### **BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toaletter/vasker. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren/beboeren får omkostninger med å stake opp (utbedre de skadene dette kan medfølge). Sluk og vannlåser må regelmessig kontrolleres og rengjøres.

### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

### **Brundalen Borettslag**

Sist endret av ordinær generalforsamling 05.05.2021

## FORBUD MOT KATTEHOLD I BRUNDALEN BORETTSLAG

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

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

I den nye loven om borettslag er det innført nye bestemmelser om dyrehold som også regulerer forholdet i borettslag.

### **§ 5-11(4):**

**Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigdommen. 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 eigdommen.**

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 borettslaver 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

# Leistadgrenda 7 7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1969

BRA: 120 m<sup>2</sup>

BRA-i: 99 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

# 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/22628>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Toalettrom

#### Oppsummering

Selger opplyser at det ble etablert flis på gulv og sanitærutstyr ble skiftet i 2024. Rommet har kun naturlig ventilering.

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for dette.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

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

Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige avløpsrør.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk og i felles kjeller. Hovedstoppekraner i felles kjeller er ikke funksjonstestet da disse er felles for flere leiligheter.

Jevnlig kontroll og tilsyn anbefales pga. alder.

TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.

#### Anbefalte tiltak

Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninstallasjoner bør det vurderes en utskifting av eldre vannledninger.

### Elektrisk

#### Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og eventuelle tiltak vurderes deretter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.  
TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.

### Anbefalte tiltak

En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et støpejernssluk fra opprinnelig byggeår. Rørføring i gulv er kun tettet med silikon. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt (vegger) og sluk har passert.  
TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt og sluk.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for dette.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset grunnet etablering av treheller over gulvbelegg. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv, der fall kunne måles. Det er synlig oppbrett på gulvbelegg på ca. 2cm ved dør og tidligere dør. Det er malingsavfluss rundt sluk.  
TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dør(er). Overflatebehandling på ubehandlet gips der det tidligere var etablert dør, må påregnes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et støpejernssluk fra opprinnelig byggeår. Forventet brukstid på tettesjikt har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Rørføring i gulv er kun tettet med silikon.  
TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering, men fritt vann på gulv og vegger bør unngås.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for dette.

---

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på blokka oversendt fra kommunalt arkiv.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
9.9.2024

Rapportdato  
11.9.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Michael Morris Hansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn      Telefon: 416 05 438  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: kk@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

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 evt. felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Leistadgrenda 7, 7047 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	16	Bruksnr:	71	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	310	Leilighetsnr:			

Byggeår: 1969 - Kilde: Matrikkel  
Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/tre, og er utvendig forblendet med teglstein og kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdører 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 byggeteknisk 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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	110	99	0	11	0
Kjeller	10	0	10	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>120</b>	<b>99</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	110	99	11	Entré, vaskerom, WC, bad, stue/ spisestue, kjøkken og 2 soverom.	Innglasset balkong.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>110</b>	<b>99</b>	<b>11</b>		

## Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Sjakt på 1m<sup>2</sup> bak WC er medregnet i bruksarealet.

Det er påvist to kjellerboder på hhv. 4,5m<sup>2</sup> og 5,5m<sup>2</sup> som er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
TG-1	
Tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. etablering av treheller. Ingen synlige avvik ble registrert.	

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører fra 2017/2018 i følge datostempling i glass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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 ble registrert.

## 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

Det ble registrert kun mindre skjevheter. Ingen vesentlige avvik.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**

TG-1

I følge tidligere takstrappport opplyses det at skorstein ble rehabilitert i 2012. Ingen synlige avvik ble registrert.

## 6.5 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i ca. 2017. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det største soverommet er avdelt med gang og klesbod iht. tegninger fra kommunalt arkiv. Endringen er ikke formelt byggemeldt.

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?

Ja

Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på blokka oversendt fra kommunalt arkiv.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

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

## 6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Selger opplyser at det ble etablert flis på gulv og sanitærutstyr ble skiftet i 2024. Rommet har kun naturlig ventilering.  
TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for dette.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige avløpsrør.</p>	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekraner er plassert under kjøkkenbenk og i felles kjeller. Hovedstoppekraner i felles kjeller er ikke funksjonstestet da disse er felles for flere leiligheter.</p> <p>Jevnlig kontroll og tilsyn anbefales pga. alder.</p> <p>TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninnstallasjoner bør det vurderes en utskifting av eldre vannledninger.

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble fremlagt samsvarserklæring for legging av gulvvarme, montering av lys og stikk, datert 14.06.2023, "reab. av leil + opplegg av gulvvarme", datert 24.04.2023 og "byttet intern kabel i vvb, sikret ned kabel som går til spisebordet til 16A", datert 10.05.2019. Ukjent historikk og omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
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

**TG-2**

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.  
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og eventuelle tiltak vurderes deretter.

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2001	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.	

## 6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere takstrappport opplyses det at belegg ble skiftet i 2016, uten at dette er ytterligere dokumentert. Ukjent alder på malt strie.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt pga. forhøyning ved døråpning.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Nei
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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er et støpejernssluk fra opprinnelig byggeår. Rørføring i gulv er kun tettet med silikon. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt (vegger) og sluk har passert. TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt og sluk.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap og dusjkabinett. Selger opplyser at servant og servantskap ble skiftet i 2024.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige avvik ble registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for dette.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot sjakt og nabo. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.14 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt belegg på gulv og malt betong/ mur på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset grunnet etablering av treheller over gulvbelegg. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv, der fall kunne måles. Det er synlig oppbrett på gulvbelegg på ca. 2cm ved dør og tidligere dør. Det er malingsavflass rundt sluk. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dør(er).  
Overflatebehandling på ubehandlet gips der det tidligere var etablert dør, må påregnes.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Nei
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**

Sluket er et støpejernssluk fra opprinnelig byggeår. Forventet brukstid på tettesjikt har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Rørføring i gulv er kun tettet med silikon. TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet vurderes å fungere som tiltenkt i påvente av en oppgradering, men fritt vann på gulv og vegger bør unngås.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige avvik ble registrert.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. naturlig ventilering.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/ borettslaget om muligheten for dette.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved tidligere dør, hulltaking er derfor vurdert som unødvendig. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## Brundalen Borettslag - Resultatregnskap 2023

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

## Brundalen Borettslag - Balanse 2023

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

## Brundalen Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	16	55 200	55 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	16	-90 930 075	-91 379 983
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-90 874 875</b>	<b>-91 324 783</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	17, 18	311 350 014	317 391 919
Borettsinnskudd	17, 19	8 224 800	8 224 800
Andre innskudd	17, 19	797 500	761 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>320 372 314</b>	<b>326 378 219</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 805 630	3 298 300
Skyldig off. myndigheter		125 119	141 977
Forskudd kunder		498 121	423 342
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		121 882	183 291
Påløpte renter		1 904 934	846 665
Påløpte kostnader		106 727	13 291
Annen kortsiktig gjeld		1 500	13 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 563 914</b>	<b>4 920 238</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>326 936 228</b>	<b>331 298 457</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>236 061 352</b>	<b>239 973 674</b>
Pantstillelser	17	319 574 814	325 616 719

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjørn Glein Stenbakken  
Leder

\_\_\_\_\_  
Per Ove Holum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Merete Schjetne  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Stig Karlsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Svein Arne Pedersen  
Styremedlem

## **Vedtekter**

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

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1968,  
sist endret 29.03.23**

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

Brundalen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

##### **1-3 Kameraovervåking**

På grunn av overvåking av snø er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseieren eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4. Borett og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 oppfylder 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 oppfylder 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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.

R 1108, st. f. 19.07.68 (Komm. Arb. dr. p.) = 1:68

[(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 begrensningsslinje 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  $18^{\circ}$  og  $30^{\circ}$ . 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  $18^{\circ}$  og  $30^{\circ}$ . 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, postkassaneanlegg 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.



# Leistadgrenda 7

Nabolaget Brundalen - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Brundalen	7 min	🚶
Linje 14, 102	0.6 km	
Rotvoll stasjon	6 min	🚗
Linje R60, R70	4.1 km	
Trondheim S	10 min	🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 km	
Trondheim Værnes	26 min	🚗

## Skoler

Brundalen skole (1-7 kl.)	2 min	🚶
441 elever, 28 klasser	0.1 km	
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
601 elever, 37 klasser	1.2 km	
Åsvang skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
457 elever, 22 klasser	2 km	
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
481 elever, 29 klasser	1.2 km	
Sunnland skole (8-10 kl.)	23 min	🚶
343 elever, 19 klasser	1.7 km	
Charlottenlund videregående skole	11 min	🚶
1100 elever, 76 klasser	0.8 km	
Lukas videregående skole	7 min	🚗
80 elever, 8 klasser	4.4 km	

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100

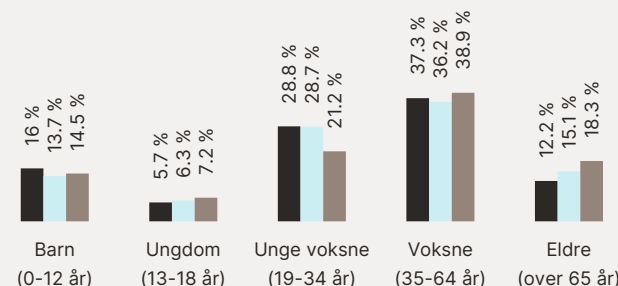


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager


Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)	6 min	🚶
38 barn	0.5 km	
Leistad barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
79 barn	0.5 km	
Charlottenlund barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
65 barn	1.1 km	

## Dagligvare


Kiwi Strinda	16 min	🚶
PostNord	1.2 km	
Bunnpris Angelltrøa	16 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	1.2 km	





## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100



 Støynivået  
Lite støynivå 90/100


 Trafikk  
Lite trafikk 88/100

## Sport

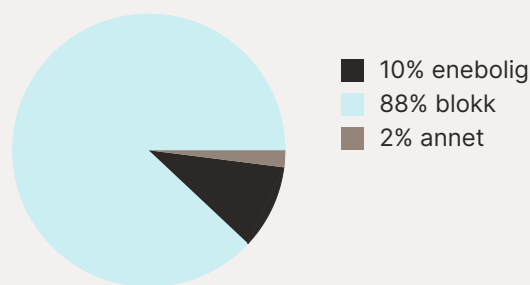
 Brundalen skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

 Charlottenlund videregående 12 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.9 km

 EasyFit Brunstad 13 min 

 TrenHer Angelltrøa 18 min 

## Boligmasse







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

Sitat fra en lokalkjent

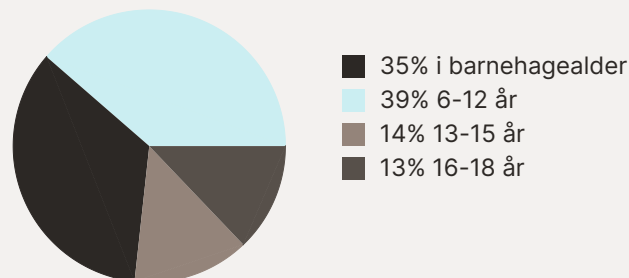


## Varer/Tjenester

 Moholtsenteret 6 min 

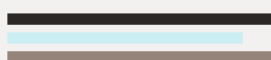
 Apotek 1 Moholt 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

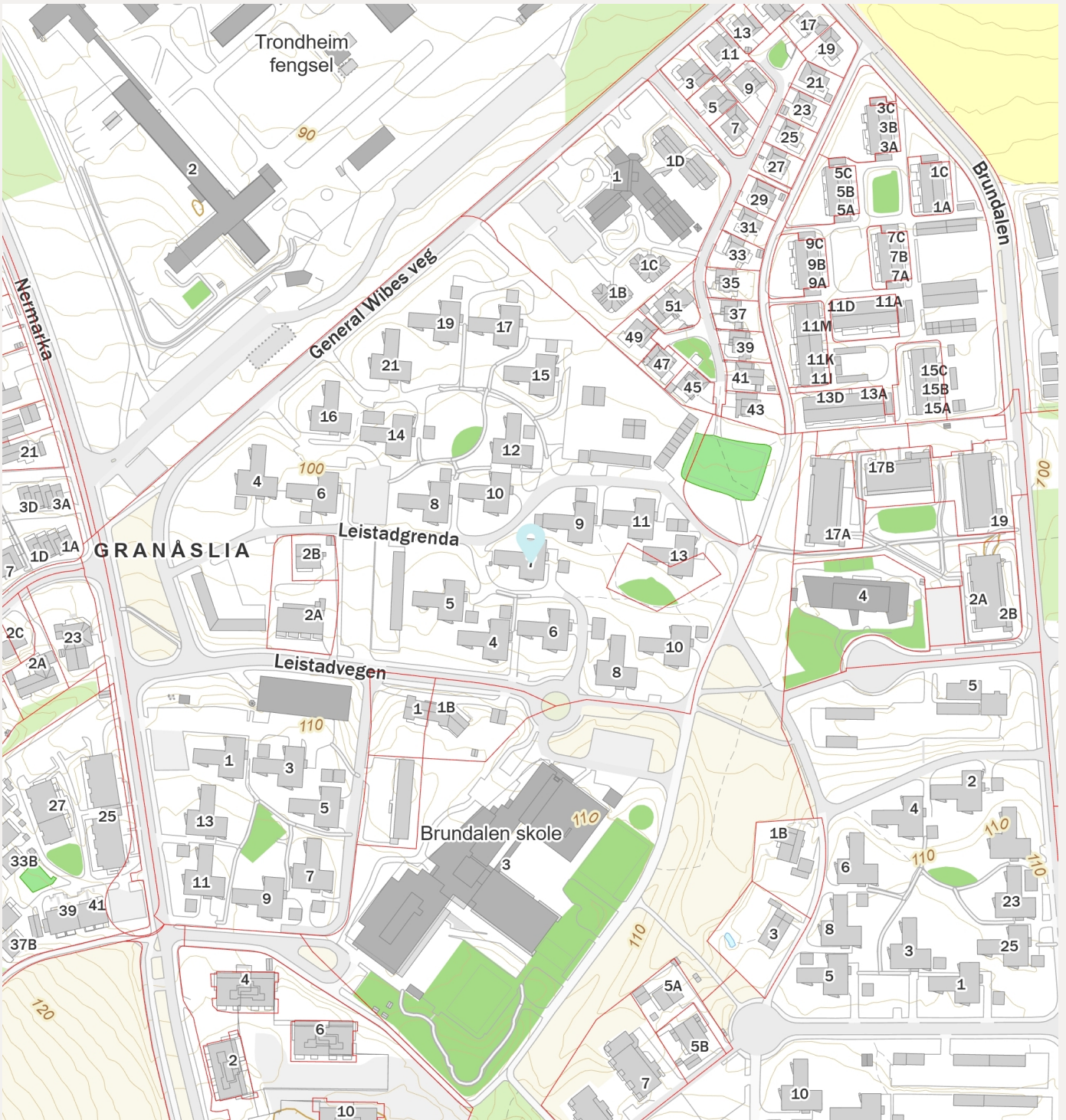
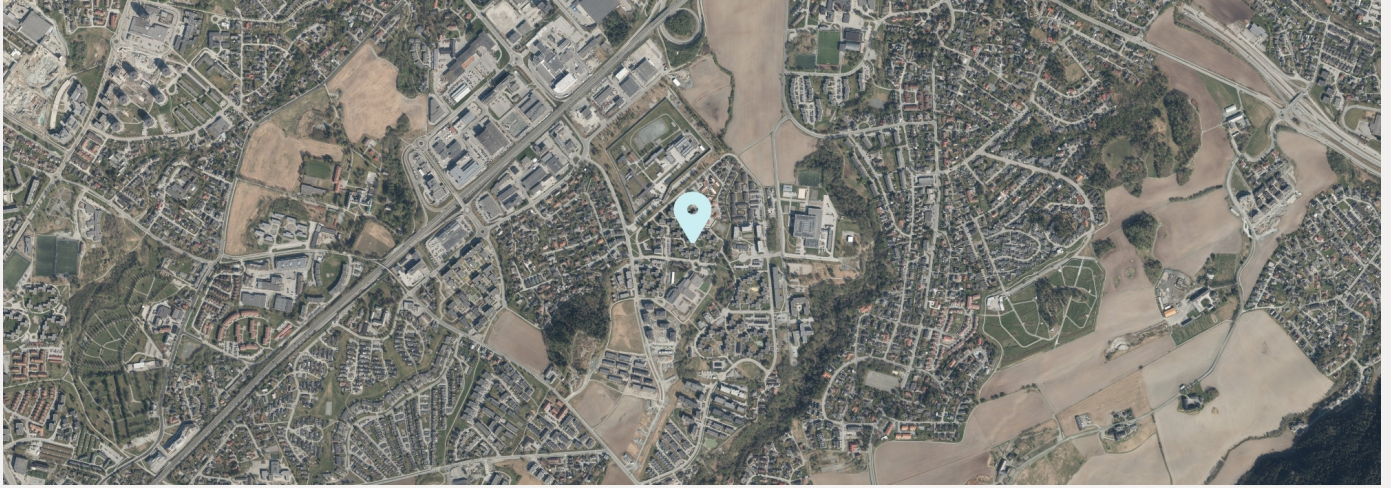


0% 47%

 Brundalen  
 Trondheim  
 Norge

## Sivilstand

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



# Leistadgrenda 7

Nabolaget Brundalen - vurdert av 100 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Godt vennskap 69/100

## Offentlig transport

Brundalen Linje 14, 102	7 min	0.6 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	6 min	4.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min	8 km
Trondheim Værnes	26 min	

## Skoler

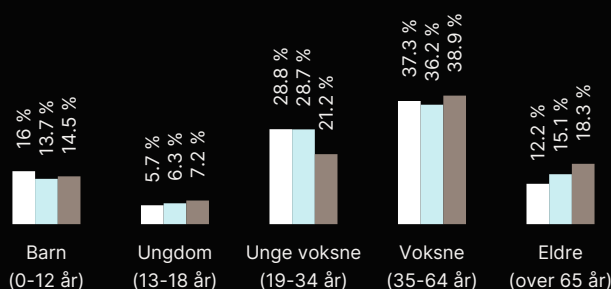
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	2 min	0.1 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.) 601 elever, 37 klasser	15 min	1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	26 min	2 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 481 elever, 29 klasser	15 min	1.2 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	23 min	1.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	11 min	0.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min	4.4 km

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



Sitat fra en lokalkjent

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Brundalsgrenda barnehage (3-5 år) 38 barn	6 min	0.5 km
Leistad barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min	0.5 km
Charlottenlund barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min	1.1 km

## Dagligvare

Kiwi Strinda PostNord	16 min	1.2 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	16 min	1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024