NORDVIK

Stallmestervegen 2A

2 soverom | 81 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Stallmestervegen 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
33	Om boligen
43	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker 3-roms topp- og endeleilighet med solrik balkong og nydelig utsikt. P-plass i kjeller. Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 104 594,-**
Fellesgjeld	**105 098,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 064,-**
BRA-i	**81 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll ønsker velkommen til Stallmestervegen 2A - Lekker topp- og endeleilighet i attraktivt område. Boligen har fått seg et solid løft i nyere tid med nytt gulv og maling av overflater. Som følge av sin beliggenhet i blokka har leiligheten panoramautsikt og svært gode solforhold fra tidlig ettermiddag til sen kveld.

Kvaliteter verdt å merke seg:

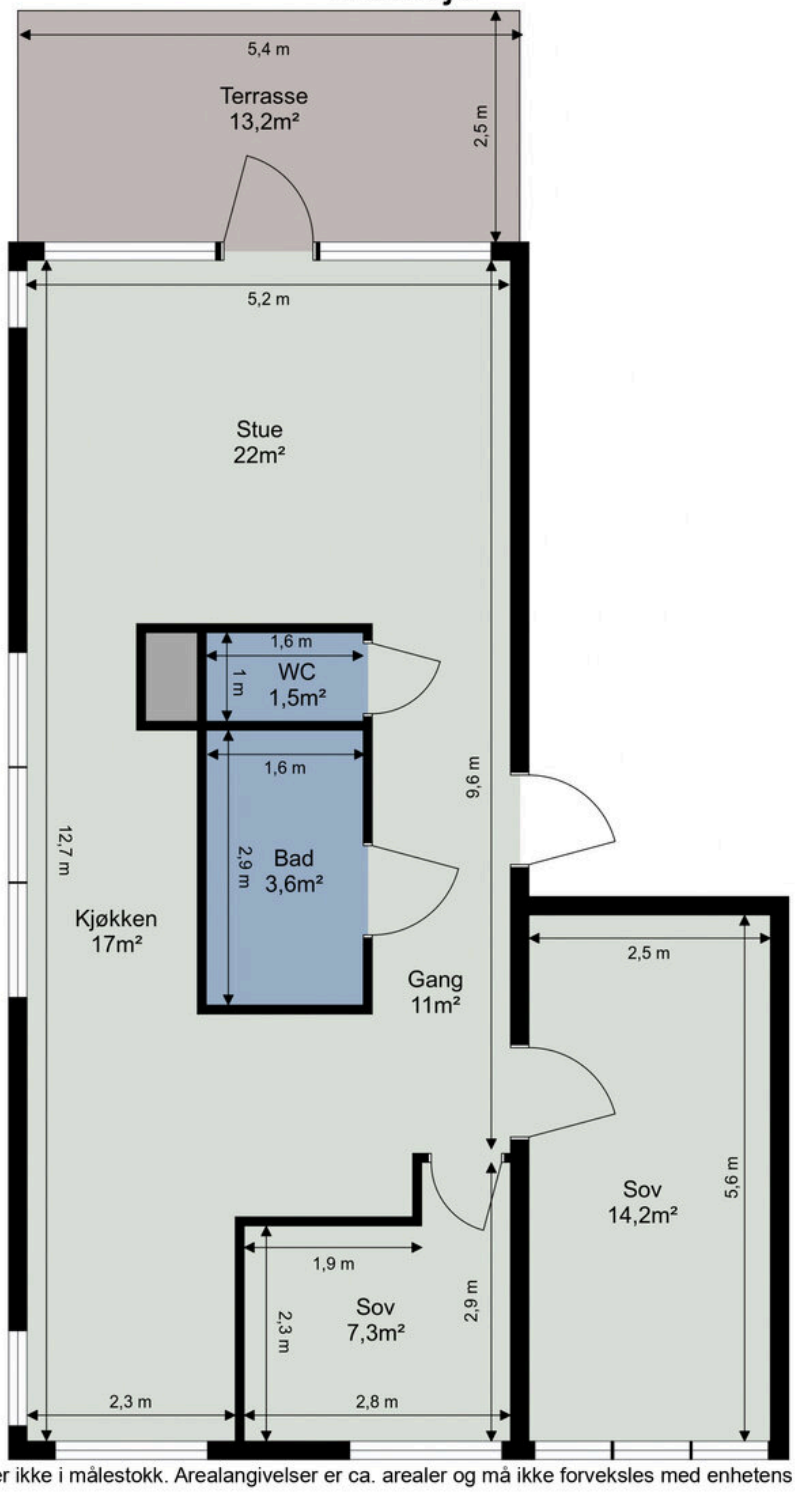
- Panoramautsikt.
- Topp- og endebeliggenhet.
- Nytt gulv og maling av overflater.
- Vestvendt balkong på 13 m².
- Parkering i oppvarmet p-kjeller.
- Gratis fellesvaskeri samt opplegg på eget bad.
- Kort vei til alt av servicefasiliteter.
- Godt kollektivtilbud innen kort gange.
- Borettslaget har vaktmester som jobber fulltid.
- Sportsbod.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

Taksthuset Orkland

Stallmestervegen 2A
4. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.














Miele




REDKEN
REDKEN


Six cultivated
coffee species









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0067/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stallmestervegen 2A, 7046 TRONDHEIM
Gnr 13, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 1007 i Bromstadenga Borettslag, org.nr. 948656132

Selger
Lars Erik Songe Paulsen

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
105 098,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 095 098,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 104 594,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 114 094,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder følgende: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom. Balkong.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer / dører: Vinduer med 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende

i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ytterdør og innerdør inn til det minste soverommet tar i karm. Justering anbefales som tiltak.

- Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å fortsette bruk av tett dusjkabinett.

- VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk, men det er etablert lekkasjesikring fra varmtvannsbereder som renner ut bak dusjkabinettet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 eller TGIU.

Parkering
Det medfølger en fast parkeringsplass i garasjekjeller med mulighet for elbil-lader. I tillegg har borettslaget totalt 59 utendørs gjesteparkeringsplasser og tre parkeringsområder for MC til disposisjon (merket med P på vedlagte kart). Du bruker SmartOblat til å registrere besøkende, og kan registrere inntil tre besøkende i inntil 24 timer. For å avhjelpe andelseiere med mer enn en bil har borettslaget en ordning hvor man kan betale 250 kroner i måneden og få tillatelse til å benytte ledig gjesteplass. Dette gir ikke rett til fast plass, men kun en rett til å parkere på gjesteplass.

Det tilbys ordning for lading av el- og hybridbiler. Andelseier må installere den type lader som Bromstadenga Parkeringutleie har avtale på. Andelseier kan enten kjøpe laderen for 25.000 kroner, den vil da eies av andelseier og følge leiligheten ved et eventuelt salg. Alternativt kan man leie lader fra Bromstadenga Parkeringsutleie for kr 200,- + mva per måned med 1 måneds oppsigelse. Leieprisen kan reguleres. Ved bestilling av lader kan man måtte flytte til en ny fast parkeringsplass. Andelseier som har parkeringsplass foran egen bod i parkeringskjeller vil få lader montert på eksisterende parkeringsplass dersom laderen kjøpes.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett Tempe VVS 2022 Satt inn dusjkabinett og ny baderomsmøbel Tempe
VVS 2026.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og kjøkken ble oppgradert i 2008/2009.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: det ble utført kontroll av el-anlegget i 2019, i regi av borettslaget.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Det er en mulig lekasje på vanninnløpet til bygget. Dette blir undersøkt nå. Vet ikke så mye mer enn at et
firma undersøker status nå.

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Dagens planløsning avviker noe fra de opprinnelige byggetegningene. Spisestuen var opprinnelig et soverom. Det minste soverommet har opprinnelig betegnelse som kott. Tidligere eier opplyste at de ikke viste når dette hadde blitt gjort.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Kontroll av el-anlegget i 2019, utført i regi av borettslaget. Svært dårlig avtrekk/trekk i ventilasjonen. Utbedret av vaktmester i 2024. Fungerer normalt i dag.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. etasje.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja.
Beskriv: Sprekker i enkelte gulvfliser på badet. Sluk under

dusjkabinett har begynt å sprekke opp. Småskader i flis/overflater etter demontering av dusjdør som var festet med lim.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Noen riper i glass på verandaen.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Mulig lekasje på vanninntaket til bygget. Dette undersøkes nå.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport er under utarbeidelse. Befaring utført 28.04.2026.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapporten fra 2020: P-rom: 82 m² S-rom: 0 m²
Total BRA: 82 m² Total BTA: 89 m².

- 27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Nei. Særdeles rolig nabolag. Svært lite støy opplevd fra naboer i min botid.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Borettslaget har informert om planlagt arbeid på fasader.

Bygningssakkyndig
Eskil Fagerli

Byggemåte
Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med teglstein og plater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 064,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer blant annet betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller med mulighet for elbil-lading, kommunikasjonspakke (tv og internett (fiber)), felles bygningsforsikring, renhold fellesareal og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Beløpet fordeler seg på

følgende vis:

- Felleskostnad renter: kr. 415,-
- Felleskostnad avdrag: kr. 276,-
- Felleskostnad driftsdel: kr. 3 253,-
- Parkering: kr. 2 450,-
- Renhold av fellesarealer: kr. 125,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 545,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 062 142,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 248 569,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget
Bromstadenga Borettslag ligger sentralt på Strindheim ved Valentinlyst senter og Tyholttårnet. Borettslaget er et av de største i Trondheim og har 366 boenheter. Leilighetene er fra 35 til til 110 kvadratmeter. Første innflytting var 4. september 1970

Bromstadenga Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget benytter TOBB (Trondheim og omegn boligbyggelag) som forretningsfører og ble ferdigstilt i 1970/72.

Det er 366 boenheter i borettslaget, hvorav 176 i terrasseblokker, 102 i lavblokker, 21 i småhus og 67 i blokker med livsløpsstandard.

Referat generalforsamling 2025:
Det er planlagt rehabilitering av småhusene i Bromstadbuen med oppstart sommeren 2026. Tiltak som skal utføres er utskifting av vinduer, dører og kledning. Kostnadsrammen for dette er satt til kr. 20 millioner. Økt fellesgjeld vil fordeles på alle andelseierne i henhold til eierbrøk. Med en kostnad på 20 millioner vil fellesgjelden øke i gjennomsnitt med 55.000 kroner. Legger vi til grunn dagens rentenivå og en nedbetalingstid på 30 år vil felleskostnadene øke i snitt med 350 kroner pr måned for å betjene lånet. Styret presiserer at alle tall er estimater da det ikke er gjennomført anbud verken på byggekostnader eller lånekostnader. Planlagt oppstart av vil være sommeren 2026, og økning i felleskostnader/fellesgjeld vil da sannsynligvis være gjeldende fra sommeren 2026. Styret vil holde andelseiere fortløpende orientert om de kostnadsmessige og praktiske konsekvensene av rehabiliteringen.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Borettslaget og TOBB-medlemmer har forkjøpsrett. Disse medlemmene har en frist på 15 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 13.04.26, og utgår dermed den 27.04.26. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 105 098,-pr. 27.04.2026

Lånenummer: 1460022310, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 4.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 31.03.2025: 1 209 530
Andel av saldo: 2 044
Første termin: 31.12.2007
Første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.06.2025)
Flytende rente

Lånenummer: 84261085037, Danske Bank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.03.2025: 5.36% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 31.03.2025: 38 010 500
Andel av saldo: 64 230
Første termin: 25.01.2025.
Lånet innfris i sin helhet: 25.04.2026

Styret i borettslaget jobber pr. 17.04.26 med refinansiering av lånet hos Danske Bank. Forretningsfører bekrefter at lånet ikke skal innfris i sin helhet innen 25.04.26.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Klare finans AS

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et resultat på kr. 2 483 922,- samt at borettslaget har disponible midler på kr. 1 708 344 ved periodens slutt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver vår, uke 19, arrangeres fellesdugnad på borettslagets uteområder med en felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden skaper trivsel i boområdet, gjør boområdet attraktivt og øker markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Gamle og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet.

I uke 21 og 39 og settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod- oggarasjerydding. Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i borettslaget jfr borettslagsloven § 5 – 11 (4) og Høyesteretts behandling av Emmelinesaken i 1993. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 19471692 m.fl

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 27 938 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet. Festeavgift er inkludert i felleskostnader.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fint til på Valentinlyst/Bromstad, et populært område midt mellom Tyholt og Strindheim. I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen som dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, restauranter og et godt kollektivtilbud. Dette er et attraktivt boområde for alle aldersgrupper, og her ligger alt til rette for en aktiv og enkel hverdag.

Servicefunksjoner
Valentinlyst Senteret ligger like ved boligen. Senteret inneholder blant annet dagligvarebutikkene Coop Mega og Kiwi med post-i-butikk, blomsterbutikk, kafé, bokhandel, vinmonopol, treningssenteret Fresh Fitness, parfymeri, frisør, kiosk og legesenter. Det er også kort vei ned til Bromstadsletta hvor Plantasjen og Rema 1000 med søndagsåpen avdeling holder til. I nærområdet finnes også Mikalsen Bakeri som kan friste med nybakte brød- og bakervarer, og hyggelige Drivstua gartneri kan by på et bredt utvalg av blomster, planter og interiørartikler.

Kollektivtilbud
Fra leiligheten er det kort gangavstand til flere nærliggende holdeplasser. Bussrutene 13 og 22 passerer med hyppige avganger. Rute nr. 13 kjører til sentrum med stopp i nærheten av NTNU Gløshaugen, samt Lerkendal, Handelshøyskolen i Trondheim og St. Olavs. I retning østover kjører nr. 13 mot Strindheim og Sirkus Shopping før Lade. Rute nr. 22 kjører fra Tyholt og Valentinlyst via Persaunet og videre ned til sentrum, før den kjører sørover mot Nardo og Vestlia. De gode bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til ulike steder av byen, både østover og vestover.

Friområder og turmuligheter
På Valentinlyst er det god avstand mellom blokkene, noe som gir mye boltreplass ute for store og små. De flotte grøntarealene passer ypperlig til lek, og rekreasjon på fine sommerdager. På Eberg ligger det et flott idrettsanlegg med opplyste kunstgressbaner. Ved Leangen idrettspark finnes det både skøyteis, fotballbaner og håndballhall. Den utvendige skøytebanen, i tillegg til to ishaller, benyttes mye av

skøytekretsen og organisert idrett, men den er også åpen for alle. Et populært turmål for mange er Estenstadmarka med helårs turterreng. På vinteren kan du skli avgårde i nypreppede skiløyper, mens man på sommerhalvåret kan gå til Tømmerholtdammen for en forfriskende dukkert.

Skoler og barnehager
Området byr på flere barnehager, samt nærhet til barne- og ungdomsskole. Leiligheten sogner til Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole, og utover dette er det kort avstand til Strinda videregående skole. Med kort avstand til store utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser som NTNU Dragvoll/Gløshaugen, SINTEF, St. Olavs Hospital, NRK og Handelshøyskolen, passer leiligheten like godt for studenter og nyetablerte som for veletablerte.

Det er meget gode bussforbindelser til studiestedene og Trondheim sentrum, slik at man enkelt kan la bilen stå.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av boligblokker og trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass Tyholtveien ligger kun 3 minutter til fots fra leiligheten. Herifra går det hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum i overkant av 15 minutter.

Skoler og barnehager
- Tyholttunet barnehage (0-6 år) 0,4 km.
- Bromstad barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Persaunet barnehage (1-5 år) 0,4 km.

- Strindheim skole (1-7 kl.) 1,1 km.
- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 1,5 km.

- Strinda videregående skole, 1,6 km.
- Cissi Klein videregående skole.
- Barneskolekrets: Strindheim.
- Ungdomsskolekrets: Blussuvold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 25.01.1974

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eienommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (2022-2034) er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/13/93:
30.12.1970 - Dokumentnr: 17849 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 150 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 47,428
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2016 - Dokumentnr: 355003 - Bestemmelse om vannledn.
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:94
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:95
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1970 - Dokumentnr: 17849 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 150 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 47,428
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1972 - Dokumentnr: 3458 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.10.1970 - Dokumentnr: 13639 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:1

21.04.2016 - Dokumentnr: 354892 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:277

21.04.2016 - Dokumentnr: 354965 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:92
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2018 - Dokumentnr: 123904 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:13 Bnr:93

21.04.2016 - Dokumentnr: 355003 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:94
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:95
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) –

estimert til kr. 41 085,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar alle inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infopakke BRL kr. 11 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 132 585,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Stallmestervegen 2A

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.)	382 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Singsaker skole (1-7 kl.)	290 elever, 17 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	553 elever, 27 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Cissi Klein videregående skole		19 min 🚶

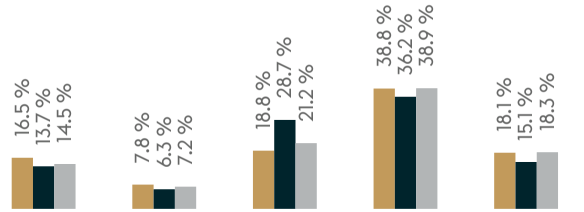
Offentlig transport

Tyholtveien	Linje 13, 22	3 min 🚶 0.2 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	20 min 🚶 1.7 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 🚗 3.7 km
Dronningens gate 62	Linje 9	11 min 🚗 4.4 km
Trondheim Værnes		28 min 🚗

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 🚶 0.3 km
Persaunet barnehage (1-5 år)	75 barn	6 min 🚶 0.4 km
Tyholttunet barnehage (0-6 år)	39 barn	6 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bromstad/Tingsletta	2 126	928
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

Sport

Stallmestervegen akt.omr. - ba...	4 min
Tingssletta, ballløkke	6 min
Fresh Fitness Valentinlyst	7 min
Feel24 Singsaker	16 min

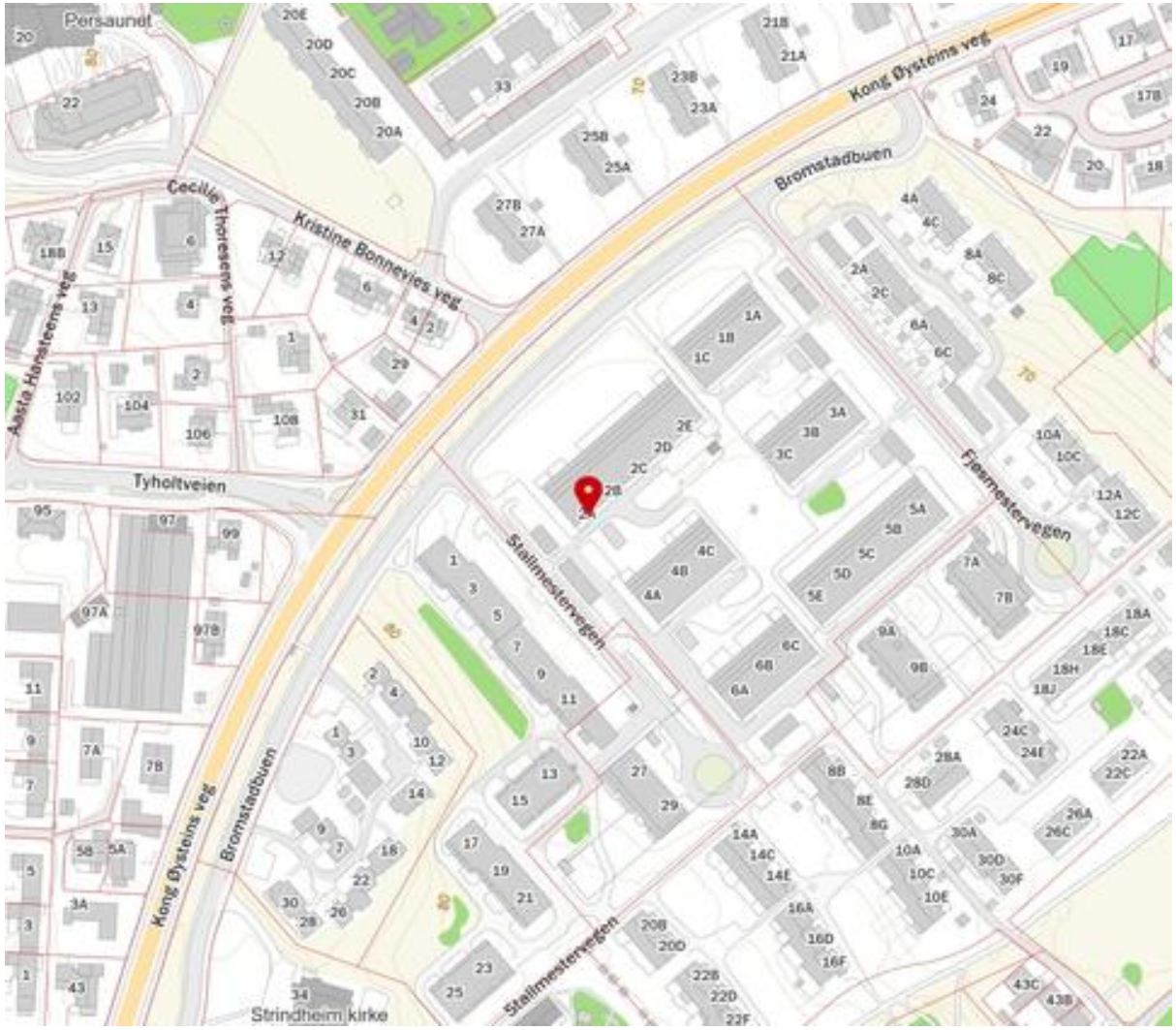
«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stallmestervegen 2 A

7046 TRONDHEIM

5001/13/0/93/1007/0

Rapportdato

13.05.2026

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 27.04.2026 av:



Eskil Fagerli
Taksthuset Orkland AS

Øvre Joplassveien
49b
7300 Orkanger

+4745405831
eskil@taksthusetorkland.no

Eskil er utdannet blikkenslagermester med svennebrev og mesterbrev, og har over ti års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. I tillegg til dette er han kvalifisert takstmann, godkjent for skadetakst og boligtilstandsrapport.

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STÅLLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Stallmestervegen 2 A , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/0/93/1007/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1974

Tomt: 27 938.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Lars Erik Songe Paulsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med teglstein og plater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renovert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

4. etasje			
Primærrom 81 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 81 m^2	**BTA** 86 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

1. etasje			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

4. etasje			
BRA-i 81 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

Sum areal			
BRA-i 81 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 13 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 83 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Vinduer med 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Ytterdør og innerdør inn til det minste soverommet tar i karm. Justering anbefales som tiltak. Vinduer er en bygningsdel som faller under borettslagets ansvar.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å fortsette bruk av tett dusjkabinett.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Komfyrvakt ikke installert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er gått igjennom av takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
29.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 27.01.1971 og samsvarer med dagens utforming av boligen.
Endringene som er utført er ikke søknadspliktige endringer.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 25.01.1974

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

3 Vinduer / dører

TG 2

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er trekarmsdør fra byggeår.
Terrassedør er trekarmsdør med 3-lags glass, antakelig byttet ut i samme tidsrom som vinduene.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten pakninger i karm. Det er pakning i karm på dører inn til soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra 1994.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer med 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.
TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Ytterdør og innerdør inn til det minste soverommet tar i karm. Justering anbefales som tiltak.

Vinduer er en bygningsdel som faller under borettslagets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

4 Terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

5 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er bemerket flere skruehull som er tettet på vegg.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert jevnt fall, og ca. 1,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
På grunn av plassering av tett dusjkabinett var det ikke mulighet for kontroll av mansjett og membran under klemring.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å fortsette bruk av tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig avtrekk på badet.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales videre bruk av tett dusjkabinett.

6 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Plater på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

7 VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler på bad.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2006 og rommer 120 liter.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Komfyrvakt ikke installert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2006 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

STALLMESTERVEGEN 2 A - 5001/13/0/93/1007/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lars Erik Songe Paulsen	9578-5999-4-2472254	2026-04-29 12:02:14

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
42-0067/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallmestervegen 2A, 7046 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Lars Erik Songe Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19471692
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet toalett Tempe VVS 2022 Satt inn dusjkabinett og ny baderomsmøbel Tempe VVS 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og kjøkken ble oppgradert i 2008/2009.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: det ble utført kontroll av el-anlegget i 2019, i regi av borettslaget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en mulig lekasje på vanninnløpet til bygget. Dette blir undersøkt nå. Vet ikke så mye mer enn at et firma undersøker status nå.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Dagens planløsning avviker noe fra de opprinnelige byggetegningene. Spisestuen var opprinnelig et soverom Det minste soverommet har opprinnelig betegnelse som kott. Tidligere eier opplyste at de ikke viste når dette hadde blitt gjort.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Kontroll av el-anlegget i 2019, utført i regi av borettslaget. Svært dårlig avtrekk/trekk i ventilasjonen. Utbedret av vaktmester i 2024. Fungerer normalt i dag.

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten ligger i 4. etasje.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Sprekker i enkelte gulvfliser på badet. Sluk under dusjkabinett har begynt å sprekke opp. Småskader i flis/overflater etter demontering av dusjdør som var festet med lim.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Noen riper i glass på verandaen.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Mulig lekasje på vanninntaket til bygget. Dette undersøkes nå.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport er under utarbeidelse. Befaring utført 28.04.2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapporten fra 2020: P-rom: 82 m² S-rom: 0 m² Total BRA: 82 m² Total BTA: 89 m²

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Særdeles rolig nabolag. Svært lite støy opplevd fra naboer i min botid.

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Borettslaget har informert om planlagt arbeid på fasader.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0067/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lars Erik Songe Paulsen	**2026-04-29**

Identifikasjon

Lars Erik Songe Paulsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stallmestervegen 2 A
Postnr	7046
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	13
Bnr.	93
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182182397
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2021-1215717
Dato	15.01.2021



Innmeldt av	Andreas Elmenhorst

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 03.06.2026 - kl. 18:00
Sted: Frikirken Moholt, Brøsetveien 145A

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 Valg av 2 andelseiere som tellekorps

1.5 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

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 2025

Se side 24-26

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Forslag til vedtak: Godtgjøring ble fastsatt til kroner 350.000 til fordeling mellom styremedlemmene.

5. Saker fra styret/andelseierne

5.1 Orientering fra styret: Årsoppgjør Bromstadenga Parkeringsutleie

Se side 27-38

5.2 Orientering fra styret: Utredning av parkering i Bromstadbuen

Bakgrunn: Beboerne i Bromstadbuen har ikke faste parkeringsplasser i parkeringskjeller/garasje eller utendørs. De betaler derfor ikke parkeringsleie som en del av felleskostnadene. Det er 21 andeler i Bromstadbuen og totalt 11 utendørs parkeringsplasser.

Generalforsamlingen i Bromstadenga borettslag 11. juni 2025 gjorde følgende vedtak (deler av vedtak gjengitt her): *Generalforsamlingen ber styret å gå i dialog med Trondheim kommune for å få etablert flere parkeringsplasser i tilknytning til boligene i Bromstadbuen. Generalforsamlingen ber samtidig styret se på muligheten for å etablere elbillading på noen av parkeringsplassene.*

Dialog med Trondheim kommune
Sammen med TOBB har Styret gjennomført forhåndskonferanse med Byggesakskontoret i Trondheim kommune for å få en vurdering av mulighetene for å etablere flere parkeringsplasser i Bromstadbuen.

En utvidelse av parkeringsplasser ved område 1 og 2 vil være i strid med reguleringsplanen da området er regulert til fellesareal/friområde. I tillegg utfordres regulert byggegrense og felles adkomst. I området 3 kan det være mulig med 1-2 flere parkeringsplasser da dette arealet er regulert til «kjøre/parkeringsareal».

Det kan ikke påregnes å få dispensasjon fra regulert arealformål og byggegrense. Området ligger i tillegg under marin grense, med muligheter for sammenhengende forekomster av marin leire. Det må derfor gjøres en geoteknisk vurdering før en eventuell søknad.

Styrets vurdering
Etter dialog med Trondheim kommune og med PKA arkitekter anses muligheten for å få godkjent flere parkeringsplasser svært lite sannsynlig, da man ikke kan forvente dispensasjon fra reguleringsplanen. Trondheim kommune er også generelt restriktiv med å etablere nye parkeringsplasser, blant annet for å begrense biltrafikk og utslipp. En utvidelse i område 3 vil kunne gi 1-2 ekstra parkeringsplasser, men forutsetter godkjenning av utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. En søknad vil også kreve geoteknisk vurdering av området.

Styret anser kost-nytte ved å igangsette en geoteknisk vurdering og en søknadsprosess for å etablere 1-2 ekstra parkeringsplasser som lite hensiktsmessig. Det vil ikke gi noen merkbar forbedring i parkeringssituasjonen for beboerne i Bromstadbuen. Beboerne kan fortsatt leie plass i parkeringskjeller eller parkere utendørs på gjesteparkering som i dag.

Styret avslutter derfor videre arbeid med denne saken.

Se vedlegg på side 39

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering

5.3 Beslutningssak fra styret: Omdisponering av fellesareal til boder

Styret har fått flere spørsmål om mer lagringsplass og flere boder. Derfor ba styret noen andelseiere om å være med i en arbeidsgruppe. Gruppen skulle se på om vi kan bruke noen fellesarealer til boder. Arbeidsgruppen besto av Arne Jakob Torvaldsson og Tone Madsen Følling, og Håkon Schjelde Dahl fra styret.

Arbeidsgruppen har sett på hvilke fellesarealer som kan brukes. Mange rom kan ikke endres, for eksempel tilfluktsrom, sykkelparkering, vaktmesterlager/dugnadsutstyr, andelseiernes boder og styrelokale. Gruppen mener at vi kan bruke to rom i hver av de seks terrasseblokkene (til sammen 12 rom): (1) rommet ned trappen til kjeller på nordsiden og (2) rommet ved siden av vaskerommet. Hvert rom er ca. 12,5 kvm. Bilder ligger i vedlegg 1.

Arbeidsgruppen foreslår **tre alternativer** for hvordan disse 12 rommene kan brukes til ekstra boder som andelseiere kan leie.

1. Leie ut rommene slik de er (gir 12 nye boder).
2. Bygge om hvert rom til 4 mindre boder (gir 48 boder totalt).
3. Korttidsleie der flere deler rommet, og man må passe på at alle holder seg til sin del.

Styrets innstilling

Styret takker arbeidsgruppen for godt arbeid. Styret har vurdert alle tre alternativene og anbefaler at rommene bygges om til mindre boder. Da får vi flest nye boder, og flest mulig kan ha nytte av ordningen. En foreløpig beregning viser at 48 boder kan koste ca. 500.000 kroner. Dette kan dekkes innenfor ordinært budsjett. Antatt leiepris er ca. 250 kroner per måned per bod.

De fleste som kontakter styret ønsker å leie en fast bod. Korttidsleie av deler av rom vil ikke møte dette behovet. Styret er også skeptisk til en ordning som bygger på sosial kontroll, fordi det kan være vanskelig å følge opp i praksis. Å leie ut rommene uten å bygge om gir etter styrets vurdering for få boder.

Se vedlegg på side 40

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at to rom i hver terrasseblokk (til sammen 12 rom) endres fra fellesareal til bodareal. Hvert rom bygges om til 4 boder som kan leies av alle andelseiere som bor i borettslaget. Leie av bod følger ikke leiligheten ved flytting. Styret får fullmakt til å lage regler for leie, blant annet kriterier for tildeling, leieperiode, oppsigelsestid, praktisk gjennomføring og pris. Styret får også fullmakt til å vurdere om alle 12 rom skal bygges om samtidig, eller om det skal gjøres i flere trinn, ut fra hvor stor etterspørselen er.

5.4 Beslutningssak fra styret: Terrasser og boder i Bromstadbuen

Bakgrunn

De siste årene har generalforsamlingen behandlet flere saker om uteplass/platting og uteboder i Bromstadbuen. Når hver sak behandles enkeltvis, tar det mye tid både for styret og andelseierne, og det blir vanskeligere å sikre lik utforming i området. Derfor ble følgende vedtatt på generalforsamlingen 11. juni 2025 (deler av vedtak gjengitt her):

Generalforsamlingen ber samtidig styret om å etablere felles regler og beskrivelse av terrasser og boder for bebyggelsen i Bromstadbuen og at dette tas inn i Husordensreglene.

Styret har engasjert PKA arkitekter til å tegne utforming av terrasser og utvendige boder for minihusene i Bromstadbuen. Det er tatt hensyn til solforhold, lik utforming og avstand til vei/stier. Se vedlagte tegning.

Styret foreslår en oppdatering av Husordensreglenes punkt 6 for å beskrive utforming av terrasser og boder i Bromstadbuen. Samtidig foreslås det en tydeliggjøring av andelseiers fulle ansvar for tiltakene.

Se vedlegg på side 41

Forslag til vedtak: *Forslaget krever 2/3 flertall*

Generalforsamlingen godkjenner at andelseiere i Bromstadbuen kan etablere terrasse, utvendig bod og balkongdør, etter søknad til styret. Terrassen skal være 2m x 4m, og bod i størrelse 1m x 1m kan etableres på terrassen. Rekkverk og bod skal males i samme farge som huset. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader uten behandling i generalforsamlingen, og til å detaljere utforming av rekkverk samt beskrive plassering av balkongdør og bod.

Husordensreglene oppdateres med nytt punkt 6.3. Minihusene i Bromstadbuen:

Det skal søkes styret ved etablering av terrasser, utvendige boder og innsetting av balkongdør i minihusene i Bromstadbuen. Terrasser, boder og plassering av balkongdør skal ha lik utførelse og følge oppgitte mål og farger.

Husordensreglene oppdateres i tillegg med nytt punkt 6.4. Andelseiers ansvar.

For alle tiltak nevnt i punkt 6.1 – 6.3 gjelder følgende:

- Andelseier er ansvarlig for at tiltaket utføres trygt og fagmessig, i tråd med gjeldende regler, og at det ikke påfører borettslaget økt belastning eller skaderisiko.
- Andelseier må selv avklare om tiltaket krever godkjenning fra Trondheim kommune, og har fullt praktisk og økonomisk ansvar for en eventuell byggesøknad.
- Ved graving er andelseier ansvarlig for å undersøke og ta hensyn til rør, kabler og lignende.
- Andelseier har fullt ansvar for gjennomføring, vedlikehold, forsikring og kostnader knyttet til tiltaket. Ansvaret følger andelen og gjelder også for senere eiere.

5.5 Beslutningssak/andelseier: Godkjenning av varmepumper med skjermet utedel og/eller felles takanlegg

Forslaget fremmes av Johann Ludvig Brekk, Stallmestervegen 4B

Det er et økende behov blant beboerne for energieffektive oppvarmingsløsninger som kan redusere både strømforbruk og kostnader. Varmepumper representerer et miljøvennlig og økonomisk tiltak som kan gi betydelig gevinst for den enkelte leilighet. Samtidig er det viktig å ivareta borettslagets estetiske uttrykk og sikre at installasjoner ikke virker skjemmende på fasade eller uteområder.

Det foreslås derfor at borettslaget åpner for varmepumper under forutsetning av løsninger som ikke påvirker byggenes visuelle uttrykk. Dette kan løses ved: – Et felles, skjermet varmepumpeanlegg plassert på tak, der kun nødvendige føringskanaler blir synlige. – Alternativt, for individuelle varmepumper, at utedel kan monteres innenfor leilighetenes private uteplasser, plassert bak rekkverk som allerede er helt tette. Med denne løsningen vil enheten ikke være synlig fra utsiden og ikke påvirke borettslagets fasade, samtidig som den kun berører den beboeren som velger å installere den.

Tiltaket vil gi fleksibilitet, bedre energiløsninger og redusert miljøavtrykk, samtidig som borettslagets visuelle helhet ivaretas.

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget åpner for installasjon av varmepumper, forutsatt at løsningene ikke endrer byggenes visuelle uttrykk.
2. Styret bes utrede muligheten for et felles varmepumpeanlegg plassert på tak, hvor utedelen(e) er skjermet og kun nødvendige føringskanaler er synlige.
3. Dersom individuelle varmepumper velges som alternativ løsning, tillates utedel kun montert innenfor den enkelte beboers private uteplass, bak eksisterende tette rekkverk eller tilsvarende skjerming som hindrer visuell påvirkning av fasaden.
4. Styret skal utarbeide tekniske retningslinjer, inkludert krav til støynivå, plassering, kvalitet og vedlikehold, og presentere dette for godkjenning i tråd med borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling: Tilsvarende forslag ble behandlet på generalforsamling 12. juni 2024. Forslaget fikk da 29 stemmer for, 66 stemmer mot, 6 blanke stemmer. Forslaget ble ikke vedtatt.

Varmepumper er i dag ikke tillatt i borettslaget av hensyn til støy og estetikk. De vil i de fleste tilfeller måtte plasseres på terrasse, og siden terrassene ligger tett kan dette gi støyplager for naboer. Trang plassering og feilmontering kan også øke lydnivået og gi vibrasjoner i bygningsmassen. Styret har vært i kontakt med byggavdelingen i TOBB, som ikke anbefaler individuelle varmepumper slik vår bygningsmasse er utformet, på grunn av støy, oppfølging og begrenset lønnsomhet. Dersom varmepumper likevel tillates, anbefaler TOBB tydelige retningslinjer (valg av modell, maks støynivå, montering og vedlikehold) samt en avtale mellom borettslaget og andelseier.

Montering på tak må eventuelt vurderes i forbindelse med framtidig fasaderehabilitering, men borettslaget har per i dag ikke økonomi til dette.

Styret anbefaler at borettslaget opprettholder beslutningen fra generalforsamlingen i 2024 og ikke åpner opp for montering av varmepumper.

5.6 Beslutningssak fra styret: Utarbeidelse av retningslinjer for varmepumpe

Saken fremmes dersom sak 5.5 vedtas. Hvis ikke utgår denne saken.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utarbeide retningslinjer for installasjon av varmepumper i borettslaget. Retningslinjene skal omfatte valg av varmepumpe, krav til maksimal støy, regler for montering, ansvar og vedlikehold, samt avtale mellom borettslaget og andelseier som regulerer ansvarsforhold. Montering er ikke tillatt før retningslinjene er kommunisert.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Tore Resell.

Valgkomiteens innstilling: Tore Resell

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Bodil Helen Andersen, Håkon Schjelde Dahl

Valgkomiteens innstilling: Bodil Helen Andersen, Håkon Schjelde Dahl

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Børge Kraft Ervig, Arne R Gripp, Steinar Wold

Valgkomiteen innstilling: 1. vara: Steinar Wold, 2. vara: Børge Ervig,3. vara: Arne Gripp

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Trine Holmen, Roar Kjelaas, Wenche Melland, Sissel Bredesen, Hans Sandnes

Valgkomiteens innstilling:
Valgkomite: Trine Holmen, Wenche Melland og Roar Kjelås
Valgkomiteens varamedlemmer: Sissel Bredesen, Hans Sandnes

6.5 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Valgkomiteens innstilling:

Delegater: Tore Resell, Håkon Schjelde Dahl og Trond Damås

Vara: Bodil Andersen, Sissel Salater og Steinar Wold

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.

19.05.2026
Bromstadenga Borettslag
styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		13 575 540	11 270 676	13 575 000	14 120 000
Felleskostnader kapitaldel		3 305 880	4 962 084	3 307 000	3 000 000
Inntekter garasjer		-1 821	78 183	80 000	80 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 086 200	2 143 296	2 091 000	2 400 000
Andre tillegg	1	10 619 100	10 581 840	10 621 600	10 658 000
Andre driftsinntekter	2	143 880	68 838	0	40 000
Sum driftsinntekter		**29 728 779**	**29 104 917**	**29 674 600**	**30 298 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 569 447	-1 476 273	-1 630 600	-1 682 910
Styrehonorar		-335 000	-325 500	-335 000	-350 000
Avskrivninger		-507 609	-517 174	-507 600	-507 608
Forretningsførerhonorar		-408 255	-395 213	-409 000	-426 000
Honorar administrative tjenester		-104 022	-111 618	-110 800	-116 000
Eksterne honorar	4	-38 628	-137 055	-120 000	-70 000
Kontingent boligbyggelag		-156 800	-143 650	-143 650	-157 000
Kontingent/felleskostnader	5	-9 584 400	-9 584 400	-9 584 400	-9 584 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-596 561	-474 096	-530 000	-644 000
Renholdstjenester		-484 297	-447 309	-478 600	-515 000
Løpende vedlikehold	7	-985 710	-1 054 146	-1 000 000	-1 030 000
Periodisk vedlikehold	8	-528 530	-598 517	-1 000 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 254 133	-1 999 183	-2 091 000	-2 419 800
Forsikring		-1 559 748	-1 168 424	-1 330 000	-1 531 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 806 811	-2 511 410	-2 757 000	-3 000 000
Eiendomsavgifter		-1 964 482	-2 061 737	-2 165 000	-2 050 000
Festeavgift	9	-488 220	-488 220	-500 000	-500 000
Energi, felles		-487 255	-624 010	-660 000	-500 000
Andre driftsutgifter	10	-490 593	-485 857	-456 000	-462 000
Sum driftskostnader		**-25 350 501**	**-24 603 791**	**-25 808 650**	**-26 545 718**
DRIFTSRESULTAT		**4 378 278**	**4 501 126**	**3 865 950**	**3 752 282**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		58 247	55 948	20 000	45 000
Finanskostnader		-1 952 603	-2 580 779	-2 098 100	-1 800 000
Netto finansposter		**-1 894 356**	**-2 524 831**	**-2 078 100**	**-1 755 000**
Resultat før skattekostnad		**2 483 922**	**1 976 295**	**1 787 850**	**1 997 282**
Ordinært resultat etter skatt		2 483 922	1 976 295	1 787 850	1 997 282
ÅRSRESULTAT	**11, 16**	**2 483 922**	**1 976 295**	**1 787 850**	**1 997 282**
Disponering av totalresultat:		2 483 922	1 976 295	1 787 850	1 997 282
Overført til annen egenkapital		2 483 922	1 976 295	0	0

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	98 450 793	98 818 117
Andre anleggsmidler	12	841 707	981 992
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	1	1
Sum anleggsmidler		**99 292 501**	**99 800 110**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	24 765	37 004
Forskutterte kostnader MBU		400 924	488 308
Periodiserte kostnader		734 984	722 336
Andre fordringer	14	60	0
Mellomregning Klare Finans	14	339 275	292 601
Opptjente renter		58 247	55 948
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	2 436 075	620 327
Sum omløpsmidler		**3 994 330**	**2 216 525**
SUM EIENDELER		**103 286 831**	**102 016 635**

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	40 950 545	38 466 623
Sum egenkapital		**40 987 245**	**38 503 323**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	38 010 500	39 220 030
Borettsinnskudd	17, 19	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	19	34 000	36 000
Sum langsiktig gjeld		**60 013 600**	**61 225 130**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		779 809	780 205
Skyldig off. myndigheter		116 340	132 751
Forskudd kunder		339 691	322 608
Forskutterte inntekter MBU		352 809	361 897
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		134 941	133 154
Påløpte renter		333 600	346 006
Påløpte kostnader		228 796	207 561
Annen kortsiktig gjeld		0	4 000
Sum kortsiktig gjeld		**2 285 986**	**2 288 182**
Sum gjeld		**62 299 586**	**63 513 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 286 831**	**102 016 635**
Pantstillelser	17	59 979 600	61 189 130

Sted:_____, dato:_____

Tore Resell Leder	Håkon Schjelde Dahl Styremedlem	Trond Damås Styremedlem
Sissel Salater Styremedlem	Bodil Helen Andersen 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% foruten rørfornying, 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 til borettslaget. Borettslaget har det formelle kravet mot beboerne, men har panterett for kravet i borettsandelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige 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.

Om virksomheten:
Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra Stallmestervegen 1-29, Fjøsmestervegen 1-9 og Bromstadbuen 1-32, 7046 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	476 100	438 840
Garasje/parkeringsanlegg	10 143 000	10 143 000
Sum andre tillegg	**10 619 100**	**10 581 840**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift eluttak	200	200
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	21 000
Andre leieinntekter	20 500	0
Kompensasjon/erstatning	0	38 638
Ekstrainnbetaling	60	3 000
Utleie av miljøhus/grendahus	0	1 500
Utleie av parkering/garasjer	123 120	0
Utleie av utstyr og areal	0	4 500
Sum andre inntekter	**143 880**	**68 838**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 074 236	1 049 239
Arbeidsgiveravgift	234 074	231 359
Feriepenger	134 941	133 154
Pensjonskostnader	57 127	-12 923
AFP-premie	21 372	19 094
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	452	3 574
Personalopplæring	3 998	0
Reisekostnader	4 401	10 991
Andre lønnskostnader	38 847	41 786
Sum personalkostnader	**1 569 447**	**1 476 273**

Samlet antall årsverk: 1,22
Obligatorisk tjenestepensjon
Borettslaget har en hybrid tjenestepensjonsordning i Storebrand. Denne avtalen ble inngått i 2021.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	24 076
Fakturerte tjenester	5 250	63 141
Juridisk rådgivning	1 375	48 150
Teknisk rådgivning	2 391	1 688
Sum eksterne honorarer	**38 628**	**137 055**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	9 584 400	9 584 400
Sum felleskostnad velforening/sameie	**9 584 400**	**9 584 400**

Boligselskapet betaler parkeringsleie til datterselskapet Bromstadenga Parkeringsutleie AS for 326 plasser.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	59 098	73 840
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	119 354	15 150
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	14 598	39 711
Avtale om skadedyrbekjempelse	140 453	135 846
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	20 135	16 975
Avtale om parkeringskontroll	130 890	128 140
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	112 033	64 434
Sum drifts- og serviceavtaler	**596 561**	**474 096**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	254 508	383 804
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	338 058	151 838
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	150 839	84 817
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	37 179	46 124
Reparasjon og vedlikehold uteområde	158 731	365 632
Reparasjon og vedlikehold annet	46 395	21 930
Sum vedlikehold	**985 710**	**1 054 146**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	459 999	598 517
Prosjektvedlikehold	68 531	0
Sum periodisk vedlikehold	**528 530**	**598 517**

Periodisk vedlikehold gjelder utskifting vinduer/dører, utomhusvedlikehold, justering dører og ombygging brannstiger og rep. skader innvendig vegger i garasje.
Prosjektvedlikehold gjelder honorar prosjektleder i forb. med rehab. miniboliger.

Note 9 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomten innløst 01.09.2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2022.
Det er i 2025 betalt kr 488.220 i festeavgift.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	145 445	152 102
Verktøy, driftsmateriell, inventar	82 381	51 449
Kontorrekvisita, trykksaker	18 754	16 493
Drift maskiner	83 586	106 551
Gaver	3 347	4 638
Kostnader vedr. styrearbeid	10 716	10 732
Generalforsamling/årsmøte	28 207	29 928
Kurskostnader	23 819	11 600
Bankgebyrer	1 792	1 651
Andre gebyrer	32 191	36 309
Tilskudd bomiljø	5 689	6 237
Hjemmeside/internett/TV-abo	41 774	44 586
Dagligvarer	8 971	10 384
Julebord/styresamling	2 483	1 732
Andre kostnader	1 451	1 449
Sum andre driftsutgifter	**490 593**	**485 857**

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**-71 657**	**-238 719**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 483 922	1 976 295
Tilbakeført avskrivning	507 609	517 174
Opptak lån	0	38 010 500
Avdrag lån	-1 209 530	-40 336 906
Årets endring i disponible midler	**1 782 001**	**167 062**
Disponible midler i periodens slutt	**1 708 344**	**-71 657**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 708 344**	**-71 657**

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Parkeringsplas	Fast teknisk installasjon i bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 636 561	61 100 418	2 805 686	167 532	0	11 019 734
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	2 805 686	167 532	0	11 019 734
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 963 979	167 532	0	3 305 920
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	841 707	0	0	7 713 814
Årets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0	367 324
Antatt levetid i år :			20	20		30

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	3	3	5

	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Inventar	Inventar	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	5	5	10	5	3

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Rørfornying 2013-2016 er aktivert med 40 % av totalkostnad etter avtale mellom revisor og styret. Prosjektet er ferdig utført 01.01.2017 og avskrives over 30 år.
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1993-2009.
Garasje er anskaffet i år 1970.
Der antatt levetid ikke er oppgitt er denne satt til evig.

Note 13 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Bromstadenga ParkeringsutleieAS (heleid datterselskap). På bakgrunn av negative resultater og svak egenkapitalsituasjon i datterselskapet, ble bokført verdi av aksjene nedskrevet fra kr 13.100.000,- til kr 1,- i 2021. I tillegg ble en fordring borettslaget hadde på Bromstadenga Parkeringsutleie AS på kr 7.537.146,- nedskrevet til kr 0,- i 2021. Denne fordringen er konvertert til egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS i 2022.

Samlet anskaffelseskost for aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er kr 20.427.089,- og er bokført til kr 1,-.

Bokført egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS per 31.12.25 er kr - 3.839.929,- og årsresultatet for 2025 er kr - 829.690,-. Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er lik styresammensetningen i Bromstadenga Borettslag. Det er styret som utgjør generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet som helhet kommer inn under regnskapslovens definisjon for små foretak.

Note 14 - 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 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	58 822	68 384
Bankinnskudd	2 377 253	551 943
Sum bankinnskudd	**2 436 075**	**620 327**

Note 16 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**38 503 323**	**36 527 028**
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	**36 700**	**36 700**
Annen egenkapital 01.01	38 466 623	36 490 328
Årets resultat	2 483 922	1 976 295
Annen egenkapital 31.12	**40 950 545**	**38 466 623**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**40 987 245**	**38 503 323**

Andelskapitalen er kr 36 700,- fordelt på 367 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**98 450 793**
Restgjeld 31.12	**59 979 600**

Pålydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Deler av pantestillelsen gjelder lån tatt opp av borettslagets datterselskap. Dette lånet er ikke inkludert i borettslagets regnskap under langsiktig gjeld.

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Danske Bank**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**84261085037**	**1460022310**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	1995
Rentesats:	4.74 %	4.626 %
Betingelser:	NIBOR 3 mnd. + 0,60% margin	
Beregnet innfridd:	25.04.2026	01.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	38 010 500	1 209 530
Avdrag i perioden:	0	1 209 530
Lånesaldo 31.12:	**38 010 500**	**0**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261085037	1	157 543	157 543
	1	155 091	155 091
	1	150 041	150 041
	1	149 467	149 467
	1	147 159	147 159
	24	137 890	3 309 360
	22	136 048	2 993 056
	27	134 963	3 644 001
	1	134 896	134 896
	10	133 229	1 332 290
	1	132 299	132 299
	22	130 573	2 872 606
	1	126 815	126 815
	1	126 671	126 671
	3	122 922	368 766
	22	120 383	2 648 426

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

27	117 727	3 178 629
3	117 438	352 314
3	115 708	347 124
1	107 483	107 483
1	106 471	106 471
22	105 098	2 312 156
3	103 874	311 622
3	102 722	308 166
3	102 144	306 432
3	99 402	298 206
3	97 817	293 451
3	96 661	289 983
8	87 916	703 328
3	87 717	263 151
2	86 276	172 552
44	85 314	3 753 816
21	80 599	1 692 579
12	74 203	890 436
2	64 636	129 272
28	64 230	1 798 440
10	63 525	635 250
4	63 335	253 340
3	62 324	186 972
3	61 894	185 682
3	60 738	182 214
3	60 015	180 045
6	53 814	322 884

Note 19 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	34 000	36 000
Sum innskudd	**22 003 100**	**22 005 100**

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Håkon Schjelde Dahl (sign.)	21.04.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i BROMSTADENGA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BROMSTADENGA 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 avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0DHUU-1JGSP-S6EQ2-3LNVU-IQEDL-A8NP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

John Christian Løvaas
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-08 06:18:22 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0DHUU-1JGSP-S6EQ2-3LNVU-IQEDL-AI8NP

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.

Sak 3: Styrets årsmelding 2025 – Bromstadenga Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

BBL = Bromstadenga borettslag. BPU = Bromstadenga Parkeringsutleie AS, et heleid datterselskap av borettslaget.

Styrets sammensetning i siste periode
Leder, Tore Resell
Styremedlem, Bodil Andersen
Styremedlem, Trond Damås
Styremedlem, Sissel Salater
Styremedlem, Håkon Schjelde Dahl
Varamedlem, Steinar Wold
Varamedlem, Børge Ervig
Varamedlem, Arne Gripp

Styret har hatt 12 styremøter i perioden fra generalforsamlingen i juni 2025 til 18. mai 2026. Varamedlem Steinar Wold møter fast i styremøtene uten stemmerett. Vaktmester Arne Li deltar også. Varamedlemmene har deltatt på ett styremøte i perioden.

Økonomi Bromstadenga borettslag
Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på 2.483.922 kroner, mot 1.976.295 kroner i 2024.

Inntektene økte med ca. 623.000 kroner fra 2024 til 2025. Driftskostnadene økte med 746.000 kroner. Hovedårsaken er generell prisstigning, særlig på kommunale avgifter, forsikring og elektroniske fellesavtaler (TV/internett). Rentekostnadene på gjeld (ordinære finanskostnader) gikk ned med nesten 630.000 kroner.

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget 1.708.344 kroner i disponible midler, mot -71.657 kroner ved utgangen av 2024. Styret opplever at likviditeten er god, men det er ikke rom for store vedlikeholdsprosjekter uten låneopptak.

Ved utgangen av 2025 hadde Bromstadenga borettslag en langsiktig gjeld på 60,0 millioner kroner, mot 61,2 millioner kroner ved utgangen av 2024. Den langsiktige gjelden består av borettsinnskudd på ca. 22 millioner kroner og ett lån i Danske Bank på 38 millioner kroner. I 2025 ble det kun betalt renter på lånet i Danske Bank. Borettslaget hadde tidligere et lån i Husbanken, som ble nedbetalt i juni 2025.

For 2026 er det budsjettert med et årsresultat på ca. 797.000 kroner.

Vedlikehold
Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2025.

Rehabilitering av Minihusene i Bromstadbuen
Styret har brukt mye tid på å starte rehabiliteringen av minihusene i Bromstadbuen. Prosjektet har tre deler: (1) utvendig rehabilitering av bygningsmassen, (2) utredning av mulighet for flere parkeringsplasser og (3) utarbeidelse av husordensregler for utforming av terrasser i området. Tobb har vært prosjektleder for første fase (prosjektbeskrivelse, energikartlegging og anbudsprosess) og er også valgt som prosjektleder for gjennomføringen. Fire entreprenører leverte anbud. Styret valgte laveste anbud fra Braa & Sørvåg. Kostnaden er estimert til ca. 20 millioner kroner og vil bli finansiert med låneopptak. Enova har innvilget 700.000 kroner i støtte. Styret fremmer egne saker om parkering og utforming av terrasser/utvendige boder til generalforsamlingen.

Soppskader på nyblokkene Stallmestervegen 27/29 og Fjøsmestervegen 7/9
I 2023 ble det oppdaget utvendig sopp- og råteskader på nyblokkene. Løsningen for beslag til solskjerming gjorde at vann trengte inn bak kledningen, noe som ga fukt- og råteskader. Det ble inngått en avtale der Betonmast dekker hele kostnaden for utbedring i Stallmestervegen 27/29. For Fjøsmestervegen 7/9 deles kostnadene 50/50 mellom BBL og Betonmast, begrenset til 500.000 kroner for BBL. Halvparten av beløpet ble betalt i 2024. Det har vært krevende å avklare ansvarsforholdet for Fjøsmestervegen 7/9, og styret holdt derfor tilbake resten av beløpet. Etter dialog med advokat i Tobb ble beløpet betalt i 2026, og borettslaget tar ansvar for å ferdigstille utbedringene i Fjøsmestervegen 7/9.

Bromstadenga Parkeringsutleie
Bromstadenga Parkeringsutleie (BPU) er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har som eneste formål å leie ut parkeringsplasser til BBL. Styret i BBL er også styre i BPU. Borettslaget er forpliktet til å leie alle parkeringsplassene i BPU. Andelseierne i B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene har rett og plikt til fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling 12.12.2012. BPU har ingen andre inntekter enn parkeringsleie fra andelseierne.

BPU fikk et underskudd på 829.700 kroner i 2025, mot 2.059.400 kroner i 2024.
De største kostnadene i BPU er avskrivninger (2.461.000 kroner) og rentekostnader på lån (5.161.057 kroner i 2025, mot 6.516.552 kroner i 2024). BPU har en langsiktig gjeld på ca. 102 millioner kroner i Danske Bank. Det ble ikke betalt avdrag på lånet i 2025.

Selskapet har negativ egenkapital. Styret er likevel av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er til stede siden inngåtte leieavtaler vil medføre en stabil og god omsetning. Selskapets parkeringsplasser er i sin helhet utleid til Bromstadenga Borettslag.

I 2025 ønsket ca. 40 andelseiere fremleie av parkeringsplassen sin i parkeringskjelleren. I snitt var ca. 20 plasser utleid. Prisen er 1.000 kroner per måned (800 kroner + mva). Inntektene fra utleien er tilbakeført til andelseierne som ønsket fremleie.

Styret har også i 2025 hatt pågående oppfølging av Spennarmering når det gjelder utbedring av lekkasjer, sprekker og ventilasjon i parkeringskjellerne og arbeidet er nå i hovedsak avsluttet.

Dialog med andelseierne
Styret gjennomførte våren 2026 en «Møt-styret-kveld» på Miljøhuset. Mange møtte opp og styret opplever dette som positivt for å ha en god dialog med beboerne.

Den enkleste måten å kontakte styret på er å bruke e-post til styret@bromstadenga.no. For saker om vedlikehold kan vaktmester kontaktes på drift@bromstadenga.no. Hjemmesiden (bromstadenga.no) oppdateres når det er ny informasjon til beboerne. Mangler det informasjon på hjemmesiden, er det bare å gi beskjed til styret. Ved behov henges det opp oppslag i oppgangene og legges informasjon i postkassene. Facebookgruppen for Bromstadenga borettslag drives av beboerne og er ikke en offisiell kanal fra styret.

Trivsel i borettslaget
Styrets inntrykk er at beboerne trives godt. I løpet av 2025 fikk vi 47 nye andelseiere, noe som viser at dette er et populært boområde.

Borettslaget har en trivselsgruppe. I 2025 bidro de blant annet med servering på dugnad, planting av blomster, vedlikehold av benker og servering av gløgg da julegrana på Storplassen ble tent. Styret setter stor pris på engasjementet og oppfordrer flere til å bli med i trivselsgruppa.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 18. mai 2026

Styret

BankID Qualified Signing
Andersen, Bodil Helen
2026-05-06

BankID Qualified Signing
Resell, Tore
2026-05-06

BankID Qualified Signing
Dahl, Håkon Schjelde
2026-05-06

BankID Qualified Signing
Damås, Trond Willy
2026-05-06

BankID Qualified Signing
Salater, Sissel
2026-05-06

Årsregnskap for

BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS

912079732

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Leieinntekt		7 809 024	7 792 810
Annen driftsinntekt		139 418	133 919
Sum driftsinntekter		**7 948 442**	**7 926 729**
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 469 619	2 460 833
Annen driftskostnad	2	1 148 466	1 203 843
Sum driftskostnader		**3 618 085**	**3 664 676**
Driftsresultat		**4 330 357**	**4 262 053**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 039	2 133
Sum finansinntekter		**1 039**	**2 133**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		5 161 090	6 516 808
Sum finanskostnader		**5 161 090**	**6 516 808**
Netto finans		**-5 160 051**	**-6 514 675**
Resultat før skattekostnad		**-829 694**	**-2 252 622**
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		**-829 694**	**-2 252 622**
Overføringer			
Udekket tap	5	-829 694	-2 252 622
Sum overføringer		**-829 694**	**-2 252 622**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	97 008 604	99 286 982
Sum varige driftsmidler		**97 008 604**	**99 286 982**
Sum anleggsmidler		**97 008 604**	**99 286 982**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		38 936	27 576
Andre kortsiktige fordringer		36 629	33 193
Sum fordringer		**75 565**	**60 770**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 890 308	1 505 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**2 890 308**	**1 505 154**
Sum omløpsmidler		**2 965 873**	**1 565 924**
SUM EIENDELER		**99 974 477**	**100 852 906**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7, 8	20 427 089	20 427 089
Sum innskutt egenkapital		**20 427 089**	**20 427 089**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 8	24 267 022	23 437 328
Sum opptjent egenkapital		**-24 267 022**	**-23 437 328**
Sum egenkapital		**-3 839 933**	**-3 010 239**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	102 010 500	102 010 500
Sum annen langsiktig gjeld		**102 010 500**	**102 010 500**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		60 525	45 369
Skyldige offentlige avgifter		279 387	298 756
Annen kortsiktig gjeld		1 463 997	1 508 520
Sum kortsiktig gjeld		**1 803 909**	**1 852 645**
Sum gjeld		**103 814 409**	**103 863 145**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 974 477**	**100 852 906**

Trondheim, 06.05.2026, Elektronisk signert

Tore Resell styrets leder / daglig leder	Bodil Helen Andersen styremedlem	Trond Willy Damås styremedlem
Sissel Salater styremedlem	Håkon Schjelde Dahl styremedlem	

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Selskapets virksomhet består av utleie av parkeringsplasser, og drives i Trondheim.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Leieinntekter faktureres forskuddsvis pr måned og inntektsføres lineært over leieperioden.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår. i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	186 231	117 183 939	117 370 170
Tilgang i året	0	191 243	191 243
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**186 231**	**117 375 182**	**117 561 413**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-186 231	-17 896 960	-18 083 191
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-186 231	-20 366 578	-20 552 809
Balanseført verdi pr 31.12	**0**	**97 008 604**	**97 008 604**
Årets av- og nedskrivninger	0	2 469 619	2 469 619
Økonomisk levetid	5	5 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2025	2024
Resultat før skatt	-829 694	-2 252 622
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 061 365	-1 182 961
Skattepliktig inntekt	**-1 891 059**	**-3 435 583**

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2025	31.12.2025	Endring
Anleggsmidler	13 383 609	14 445 974	-1 062 365
Omløpsmidler	0	-1 000	1 000
Fremførbart underskudd	-36 798 007	-38 689 066	1 891 059
Netto forskjeller	**-23 414 398**	**-24 244 092**	**829 694**
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	23 414 398	24 244 092	-829 694
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	**0**	**0**	**0**
Utsatt skatt 31.12.2025 basert på 22 %	**0**	**0**	**0**

I henhold til unntaksreglene for små foretak bokføres ikke utsatt skattefordel.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	20 427 089	-23 437 328	-3 010 239
Årsresultat	0	-829 694	-829 694
Egenkapital 31.12.2025	**20 427 089**	**-24 267 022**	**-3 839 933**

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	102 010 500
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	97 008 607
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	204 270,89	20 427 089

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Bromstadenga Borettslag	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Fortsatt drift

Pr 31.12.25 har selskapet negativ egenkapital. Selskapets styre er likevel av den oppfatning at forutsetningen for videre drift er til stede. Selskapet er i full drift og styret er trygge på at inngåtte leieavtaler vil medføre en stabil og god omsetning. Selskapets parkeringsplasser er i sin helhet utleid til Bromstadenga Borettslag.

I løpet av 2025 har styret videreført tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Bytte av bankforbindelse i 2024 medførte forbedrede rentebetingelser og vesentlig forbedret likviditet i selskapet. Avtale om avdragsfrihet på banklånet er videreført med ny bankforbindelse.

Selskapet har et regnskapsmessig underskudd som skyldes store avskrivninger, mens kontantstrømmen er positiv. Et annet element er at styret vurderer markedsverdien på eiendommen som høyere enn bokført verdi. I sum er dermed forutsetningen om fortsatt drift til stede.

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Parkeringsutleie AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 selskapets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: KUHQC-5GSH2-AP26E-XQJYX-8EDMF-A8856

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KUHQC-5GSH2-AP26E-XQJYX-8EDMF-A8856

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."

John Christian Løvaas
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-07 20:01:56 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KUHQC-SGSH2-AP26E-XQJYX-8EDMF-A88S6

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.

Generalforsamlingsprotokoll for ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS org.nr 912079732

Ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble avholdt 18. mai 2026 i selskapets lokaler i Trondheim.

Følgende aksjonærer var til stede:

Navn:	Antall aksjer:	Møtt med fullmektig:
Bromstadenga Borettslag	100	

Således var 100 % av aksjekapitalen representert.

1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Tore Resell åpnet generalforsamlingen.

2. Godkjennelse av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder og en person til å signere protokollen sammen med møteleder

Tore Resell ble valgt som møteleder. Bodil Helen Andersen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjennelse av årsregnskap

Selskapets årsregnskap for 2025 og revisors beretning ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2025.

5. Disponering av årsresultatet

Virksomheten har for 2025 hatt et resultat på kr -829.694, som ble vedtatt dekket slik:

Fremføring til udekket tap	kr	829.694
Sum disponert	kr	-829.694

6. Godkjennelse av godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble ikke avsatt godtgjørelse til styret for året 2025.

7. Godkjennelse av godtgjørelse til revisor

Generalforsamlingen godkjente at godtgjørelsen til revisor dekkes etter regning.

8. Valg til styret

Styret i Bromstadenga Parkeringsutleie AS består av det til enhver tid sittende styret i Bromstadenga Borettslag. Nåværende styre fortsetter derfor til Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag 3. juni 2026 og endres deretter ihht til valgresultatet i Generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Trondheim, 18. mai 2026

Tore Resell

Bodil Helen Andersen

Vedlegg til sak 5.2:

Utsnitt av reguleringsplan og situasjonsplan. Alternative parkeringsplasser er markert med 1,2, og 3

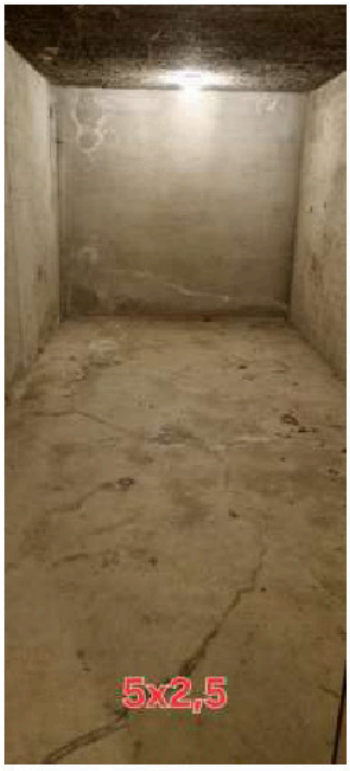


Figur 1: utsnitt av reguleringsplan og situasjonsplan. De forskjellige parkeringsplassene er markert med 1, 2 og 3 (vår markering).

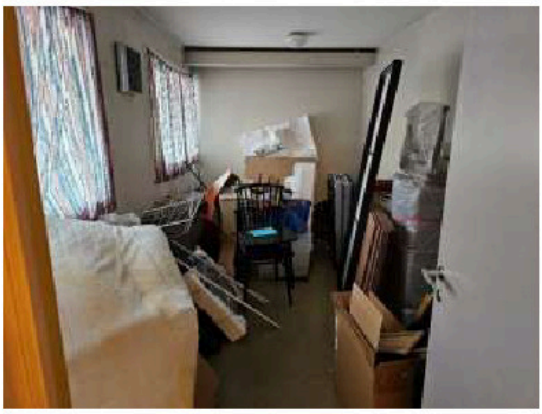
Vedlegg til sak 5.3: Omdisponering av fellesareal til boder

Bildene viser eksempel på de tolv rommene som foreslås omdisponert

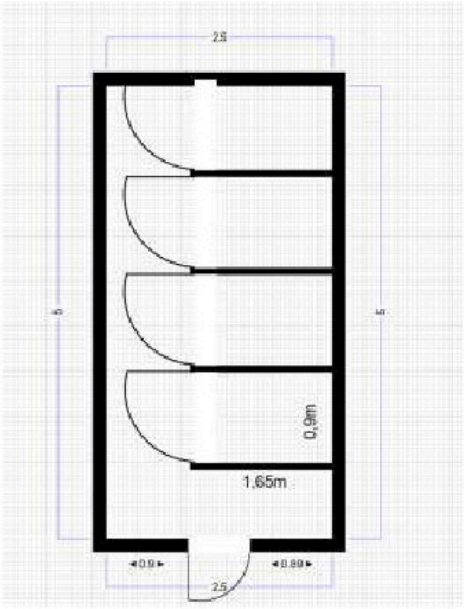
1) Lagerrom i kjeller

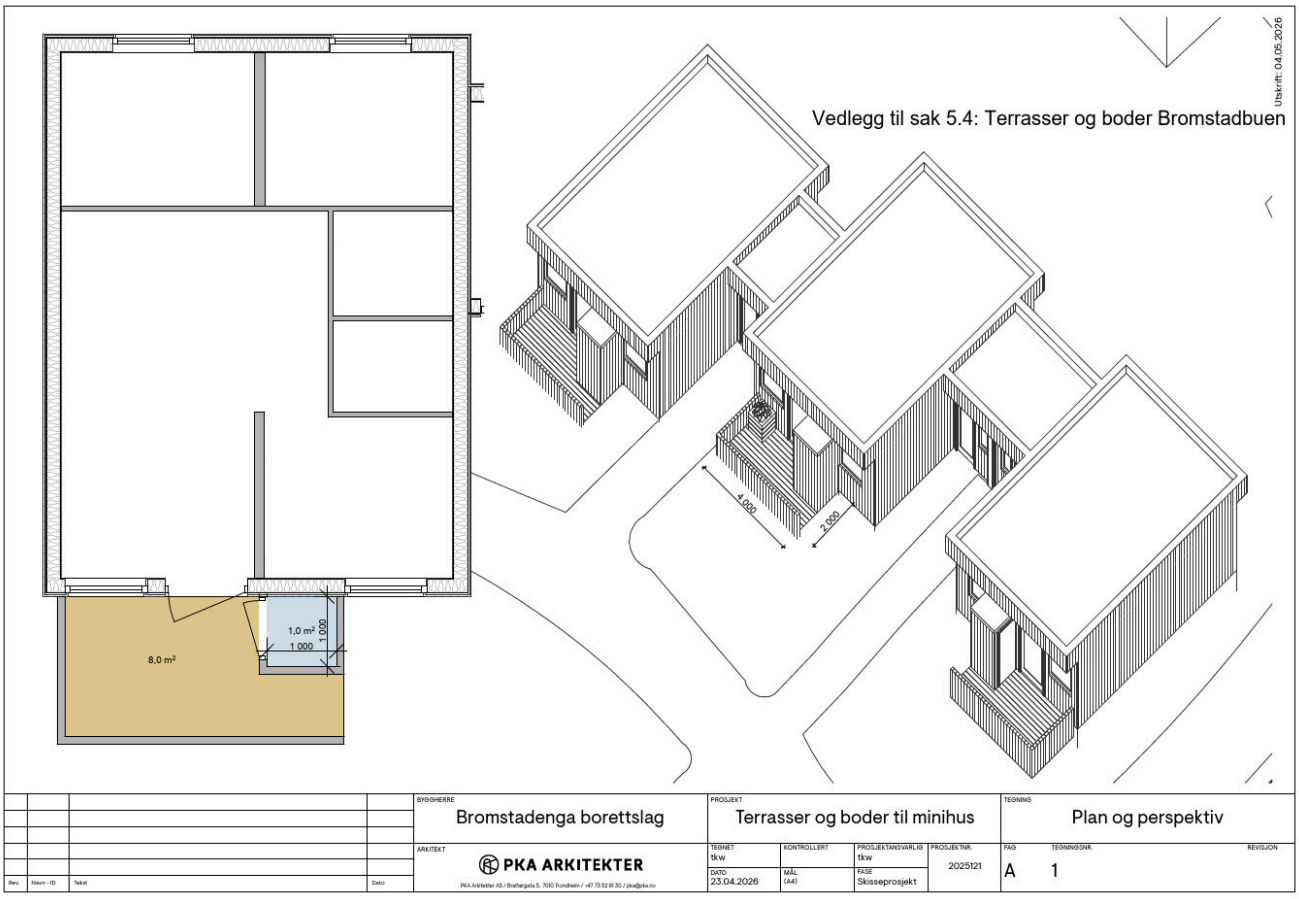


2) Rom ved siden av vaskerom



Tegning av hvordan rommene kan ombygges til boder:





BYGGHERRE: Bromstadenga borettslag	PROSJEKT: Terrasser og boder til minihus		TEGNING: Plan og perspektiv
ARKITEKT: PKA ARKITEKTER PKA Arkitekter AS / Brattørgata 5, 7010 Trondheim / +47 73 52 91 30 / pka@pka.no	TEGNET: tkw DATO: 23.04.2026	KONTROLLERT MÅL: (A4)	PROSJEKTANSVARLIG: tkw FASE: Skisseprosjekt PROSJEKTNR.: 2025121	FAG: A TEGNINGSNR.: 1 REVISJON

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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 350.000 til fordeling mellom styremedlemmene.

5. Saker fra styret/andelseierne

5.1 Orientering fra styret: Årsoppgjør Bromstadenga Parkeringsutleie

Vedtak:
Årsoppgjør 2025 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble tatt til orientering

5.2 Orientering fra styret: Utredning av parkering i Bromstadbuen

Vedtak:
Utredning av parkering i Bromstadbuen ble tatt til orientering

5.3 Beslutningssak fra styret: Omdisponering av fellesareal til boder

Vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner at to rom i hver terrasseblokk (til sammen 12 rom) endres fra fellesareal til bodareal. Hvert rom bygges om til 4 boder som kan leies av alle andelseiere som bor i borettslaget. Leie av bod følger ikke leiligheten ved flytting. Styret får fullmakt til å lage regler for leie, blant annet kriterier for tildeling, leieperiode, oppsigelsestid, praktisk gjennomføring og pris. Styret får også fullmakt til å vurdere om alle 12 rom skal bygges om samtidig, eller om det skal gjøres i flere trinn, ut fra hvor stor etterspørselen er.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bromstadenga Borettslag onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Frikirken Moholt, Brøsetveien 145A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tore Resell ble valgt som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Bodil Andersen ble valgt som sekretær

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

Vedtak:
Amalie Marie Selvik ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Valg av 2 andelseiere som tellekorps

Vedtak:
Erik Johansen og Håkon Skjervagen Berg ble valgt som tellekorps

1.5 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:40

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:43

1.6 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Det var ingen bemerkninger til innkallingen. Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

5.4 Beslutningssak fra styret: Terrasser og boder i Bromstadbuen

Styret mottok et tilleggsforslag fra beboere i Bromstadbuen som ble presentert på Generalforsamlingen. I forslaget foreslås en alternativ utforming terrasser og boder:

- En terrasse, som er funksjonell og brukbar som sosial møteplass, med maksimal størrelse på 3 x 5,5 m. Maksimal dybde på 3 meter foreslås fordi bredden på uteområdene varierer, men der forholdene tillater det, ønsker beboerne en dybde på 3 meter for å sikre god brukskvalitet. Lengden på 5,5 meter tilsvarer hele leilighetens bredde, slik terrassene i leilighet 14, 28, 30 og 32 allerede har i dag. Dette gir en løsning som er estetisk ryddig, praktisk gjennomførbar og i tråd med vanlig boligstandard.
- Balkongdør på motsatt vegg av inngangspartiet, som rømningsvei.
- Bod i innhuket bak inngangspartiet.

Vedtaket ble omformet slik at Styret får fullmakt til å jobbe videre med selve utformingen av terrasser og boder i samarbeid med andelseierne i Bromstadbuen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at andelseiere i Bromstadbuen kan etablere terrasse, utvendig bod og balkongdør, etter søknad til styret. Rekkverk og bod skal males i samme farge som huset. Styret gis fullmakt til å ferdigstille endelig utforming av terrasser, bod og plassering av balkongdør i samarbeid med andelseierne i Bromstadbuen. Styret gis fullmakt til å godkjenne søknader uten behandling i generalforsamlingen.

Husordensreglene oppdateres med nytt punkt 6.3. Minihusene i Bromstadbuen:

Det skal søkes styret ved etablering av terrasser, utvendige boder og innsetting av balkongdør i minihusene i Bromstadbuen. Terrasser, boder og plassering av balkongdør skal ha vedtatt utførelse og følge oppgitte mål og farger.

Husordensreglene oppdateres i tillegg med nytt punkt 6.4. Andelseiers ansvar.

For alle tiltak nevnt i punkt 6.1 – 6.3 gjelder følgende:

- Andelseier er ansvarlig for at tiltaket utføres trygt og fagmessig, i tråd med gjeldende regler, og at det ikke påfører borettslaget økt belastning eller skaderisiko.
- Andelseier må selv avklare om tiltaket krever godkjenning fra Trondheim kommune, og har fullt praktisk og økonomisk ansvar for en eventuell byggesøknad.
- Ved graving er andelseier ansvarlig for å undersøke og ta hensyn til rør, kabler og lignende.
- Andelseier har fullt ansvar for gjennomføring, vedlikehold, forsikring og kostnader knyttet til tiltaket. Ansvaret følger andelen og gjelder også for senere eiere.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Beslutningssak/andelseier: Godkjenning av varmepumper med skjermet utedel og/eller felles takanlegg

Vedtak:

Forslag til vedtak:

1. Borettslaget åpner for installasjon av varmepumper, forutsatt at løsningene ikke endrer byggenes visuelle uttrykk.
2. Styret bes utrede muligheten for et felles varmepumpeanlegg plassert på tak, hvor utedelen(e) er skjermet og kun nødvendige føringskanaler er synlige.
3. Dersom individuelle varmepumper velges som alternativ løsning, tillates utedel kun montert innenfor den enkelte beboers private uteplass, bak eksisterende tette rekkverk eller tilsvarende skjerming som hindrer visuell påvirkning av fasaden.
4. Styret skal utarbeide tekniske retningslinjer, inkludert krav til støynivå, plassering, kvalitet og vedlikehold, og presentere dette for godkjenning i tråd med borettslagets vedtekter.

Forslaget fikk 12 stemmer for, 31 stemmer mot og 0 blanke stemmer. Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Beslutningssak fra styret: Utarbeidelse av retningslinjer for varmepumpe

Vedtak:

Saken utgikk da det ikke ble flertall for å åpne for installasjon av varmepumpe

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

Vedtak:

Tore Resell ble valgt som styreleder for 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

Vedtak:

Bodil Helen Andersen og Håkon Schjelde Dahl ble valgt som styremedlem for 2 år

6.3 Varamedlem for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt: 1. vara: Steinar Wold, 2. vara: Børge Ervig,3. vara: Arne Gripp

6.4 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Som valgkomite for 1 år ble følgende valgt:
Valgkomite: Trine Holmen, Ingeborg Forset Rian og Roar Kjelås
Valgkomiteens varamedlemmer: Sissel Bredesen, Hans Sandnes

Protokoll for Bromstadenga Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Resell (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Bodil Helen Andersen (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Amalie Selvik (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Tore Resell (sign.)	05.06.2026

6.5 3 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Tore Resell, Håkon Schjelde Dahl og Trond Damås

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:Bodil Andersen, Sissel Salater og Steinar Wold

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER 3

1-1 FORMÅL 3
1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD 3

2. ANDELER OG ANDELSEIERE 3

2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE 3
2-2 SAMEIE I ANDEL 4
2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER 4

3. FORKJØPSRETT 4

3-1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT 4
3-2 TOBBS INFORMASJON OM FORKJØPSRETT 5
3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTEN 5

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING 5

4-1 BORETTEN 5
4-2 BRUKSOVERLATING 6

5. VEDLIKEHOLD 6

5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT 6
5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT 7

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 7

6-1 MISLIGHOLD 7
6-2 PÅLEGG OM SALG 7
6-3 FRAVIKELSE 7

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 7

7-1 FELLESKOSTNADER 7
7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET 7

8. STYRET OG DETS VEDTAK 8

8-1 STYRET 8
8-2 STYRETS OPPGAVER 8
8-3 STYRETS VEDTAK 8
8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT 9
8-5 VALGKOMITE 9
GENERELT 9
SAMMENSETNING 9

9. GENERALFORSAMLINGEN 9

9-1 MYNDIGHET 9
9-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING 9
9-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING 9
9-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 9
9-5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL 10
9-6 STEMMERETT OG FULLMAKT 10
9-7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN 10

Bromstadenga Borettslag

Vedtekter

for

Bromstadenga Borettslag org nr. 948 656 132

Tilknyttet
Trondheim og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt
Konstituerende generalforsamling 13.06.2019

Iverksettes fra 01.07.2019

Sist endret i generalforsamling 08.06.2022

(Tidligere vedtekter fra 04.05.2004 settes ut av kraft fra 2019.07.01)

2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare personer over 60 år kan eie andel i Bromstadbuen ("miniboligene"). Samme vilkår må oppfylles for person som leier leilighet eid av juridisk andelseier.
3. Staten, fylkeskommune eller en kommune kan 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, 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:
   Andelseier i borettslaget.
   Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
   Andelseier i 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. 3-2.
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

10. INHABILITET. TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 10

10-1 INHABILITET 10
10-2 TAUSHETSPLIKT 10
10-3 MINDRETALLSVERN 10

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 VEDTEKTSENDRINGER
11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

Eksterne lov og referansedokumenter	Henvisning
Lov om borettslag	2004, endtet 2017
Lov om behandling av personopplysninger	2001, endret 2018
Lov om arkiv	1992, endret 2017
Lov om vern mot tobakksskader	1973, endret 2018
Lov om forbud mot diskriminering, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven,	2013.
Lov om årsregnskap	1999, endret 2017
Lov om tvangsfullbyrdelse	1993, endret 2018
Lov om planlegging og byggesaksbehandling	2009, endret 2013
Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker,	2002.
Lov om forurensing	2014.
Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern, arbeidsmiljøloven	2006, endret 2017

Styringsdokumenter - Vedleggs oversikt		Merknad
Vedlegg A:	BBLs Ordensregler - Administrative bestemmelser og Informasjon -	

1 Innledende Bestemmelser

1-1 Formål
Bromstadenga 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 Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.

nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 TOBBs informasjon om forkjøpsrett

Det vises til TOBBs hjemmeside, jf. https://tobb.no/medlem/forkjøpsrettsboliger. Den viser forkjøpsretten trinn for trinn, herunder:

1. Betingelser ved forkjøpsrett på forhåndsvarsel.
2. Betingelser ved forkjøpsrett på fast pris.
3. Meld forkjøpsrett elektronisk.
4. Budgiver/ kjøper.
5. Skjema for å melde forkjøpsrett.
6. Medlemskap.
7. Forhåndsavklaring eller fastprisavklaring.
8. Tilgjengelighet.
9. Forskudd og forkjøpsrettsgebyr.
10. Finansiering må være klar.
11. Tinglysing.
12. En kan bare eie en bolig I borettslag tilknyttet TOBB.
13. Deltagelse i budrunden.
14. Forkjøpsrett etter 18 timer som medlem.

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 erververvstidspunktet, 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.

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, jf. vedlegg A.

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 opptil 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
    - Styret/BBL skal sende skriftlig svar på søknaden innen 2 måneder
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. Vedlikehold

Regler for den enkelte andelseiers oppussing og vedlikehold, jf. vedlegg A, pkt. 3.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, 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.
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.
8. Andelseier som har fått generalforsamlingens samtykke til innglassing av veranda, aksepterer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstillelse. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt. øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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, en nestleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
2. 1. varamedlem deltar på styremøter ved behov, men uten stemmerett dersom styret er fulltallig. Ved deltakelse tilkommer 1. varamedlem møtehonorar etter styrets beslutning.
3. Styremedlem som flytter fra BBL, fratrer samtidig sin plass i styret. I. varamedlem inngår som fast medlem i styret inntil valg av nytt styre gjennomføres på generalforsamlingen.
4. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
5. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine styremedlemmer.
6. Styret og varamedlemmer velges blant andelseiere, andelseiers ektefelle/samboer. Styreleder trenger ikke være andelseier.

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 sitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdende i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
   - Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
   - Salg eller kjøp av fast eiendom.
   - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

tiltaket. Kostnader knyttet til eventuell reetablering av opprinnelig fasade dekkes av andelseier. Ved rehabilitering og andre felles tiltak, har andelseier ansvar for eventuelle merkostnader som tilkommer som følge av tiltaket. Ansvaret innebærer en utvidelse av andelseierens vedlikeholdsansvar, og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen, og gjelder også etterfølgende hjemmelshavere.

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

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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.

3. Eventuelt valg av revisor.
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Styret kan presentere en årsmelding om styrets virksomhet, prosjekter og lignende.

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. Ved stemmelikhet skal det avholdes ny avstemming frem til en avgjørelse er fattet.

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 far 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.

- 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.

8-5 Valgkomite

Generelt

Valgkomiteen er ikke en del av styret i BBL. Valgkomiteen skal på fritt grunnlag, sørge for å få inn forslag på representanter til styret med varamedlemmer fra andelseierne. Valgkomiteen fører egne oversikter over styre- og varamedlemmer som står for valg. Valgkomiteen fremmer forslag, til generalforsamlingen, på representanter som innstilles til styre- og varamedlemmer, samt valgkomité.

Sammensetning

Valgkomiteen konstituerer seg selv

Valgkomiteen består av:

1. En leder og to medlemmer
2. To varamedlemmer.

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

1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer, 3-varamedlemmer og valgkomite m/leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Bromstadenga Borettslag

Vedlegg A
BBLs Vedtekter

Gyldig fra dato
2019-07-01
Oppdatert 10.11.2021

BBLs ORDENSREGLER – ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER OG INFORMASJON

Innholdsfortegnelse

1. GENERELT 4

2. RO OG ORDEN – ANSVAR OG OMFANG 4

2.1. STØY – NATTERO 4

3. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD 4

3.1. KJØKKEN OG BAD 5

4. TERRASSE-, B OG "NY" BLOKKENE - BALKONGER, TERRASSER OG PLATTER 5

4.1. GENERELT 5
4.1.1. GASSGRILL 5
4.2. TERRASSEBLOKKENE 6
4.2.1. TERRASSE OG PLATTER 6
4.2.2. MARKISER 7
4,2,3, ZIP SCREEN SOLSKJERMING 7
4.3. B – OG C BLOKKENE 7

5. FELLESBESTEMMELSER 7

5.1. GENERELT 7
5.2. OPPGANGER/TRAPPEROM OG VINDFANG (FELLESAREAL) 8
5.3. VASKERI OG TØRKEPLASSER 8
5.3.1. INSTRUKS/RUTINEBESKRIVELSE – BRUK AV VASKERIET 8
5.4. MILJØHUSET – DRIFTS- OG UTLÅNS-/LEIEREGLER 8
5.4.1. ARRANGEMENTER 9
5.5. LEKEPLASSER 10
5.6. DUGNAD - VÅRRYDDING 10
5.7. RØYKFRIE SONER 10
5.7.1. GENERELT 10
5.7.2. TILTAK 10
5.8. GARASJE- OG PARKERINGSANLEGG 10
5.8.1. GENERELT 10
5.8.2. PARKERINGSKJELLER/GARASJEANLEGG 10

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.

Rettelse og tillegg

Dato	Innhold/beskrivelse	Referanse
19.12.2015	Parkeringsanlegg, rettigheter og plikter	Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 18.12.2015, jfr. pkt 5.8.2
12.06.2019	Zip Screen - Solskjerming	Søknad/innspill fra andelseier, jfr.punkt 4.2.3
14.06.2019	Nabovarsel ved oppussing	Innspill fra Generalforsamlineg, 13.06.2019, jfr. punkt 3
02.03.2020	Jfr. pkt oppussing på lørdag, søndag, helge og høytidsdag – stille perioder	Styrebehandlet den 02.03.2020, jfr. pkt 3.
07.05.2020	El-billadere - regler	Styrebehandlet den 07.05.2020, jfr. pkt. 5.9.2
12.05.2020	Utleie av P-plass i parkeringskjellerene	Styrebehandlet den 12.05.2020, jfr pkt. 5.8.3
12.05.2020	Støy – nattero	Styrebehandlet den 12.05.2020, jfr pkt. 2.1
15.12.2020	Andelseiere og parkering på gjesteplasser	Styrebehandlet den 14.12.2020, jfr pkt 5.8.8.4
15.12.2020	Tap/skade av nøkkelkort/brikke	Styrebehandlet den14.12.2020, jfr pkt 6.5.3.2
26.01.2021	Avregningen er endret desember og utbetaling i januar påfølgende år.	Styrebehandlet den 26.01 2021, jfr pkt 5.8.3
13.04.2021	Brikke for p.kjeller og leiligheter - depositum	Styrebehandlet den 13.04.2021, jfr pkt 5.8.5.2
10.11.2021	Regler for utleie	Styrebehandlet den 10.11.2021, jfr punkt 6.1

5.8.3. UTLEIE AV PARKERINGSPLASS I PARKERINGSKJELLERNE 11
5.8.4. SOKKELGARASJENE 11
5.8.5. PARKERINGSKJELLERNE 11
5.8.6. KAMERAOVERVÅKING – PARKERINGSKJELLERNE 12
5.8.7. GARASJE OG PARKERINGSPLASSER TIL DISPOSISJON FOR TINGSLETTA BORETTSLAG 12
5.8.8. BBLS UTE-/GJESTEPARKERINGSPLASSER 13
5.8.9. TRONDHEIM PARKERING 13
5.9. GARASJEANLEGGENE 14
5.9.1. LADING AV EL-BILER OG HYBRID – BILER I GARASJEANLEGGENE 14
5.9.2. EL-BILLADERE 14
5.9.3. GARASJEPORTENE SKAL ALLTID HOLDES LUKKET 15

AV BYGNINGSTEKNISKE OG SIKKERHETSMESSIGE ÅRSAKER SKAL GARASJEPORTENE ALLTID HOLDES LUKKET. 15

5.9.4. GARASJENE SKAL BENYTTES TIL PARKERING AV BILER 15

BRUDD PÅ OVENNEVNTE KAN MEDFØRE OPPSIGELSE AV LEIEKONTRAKT. 15

5.9.5. SNØRYDDING 15
5.10. KILDE OG AVFALLSHÅNDTERING 15
5.11. DYREHOLD 15
5.11.1. PLIKTER 15
5.12. MATING AV FUGLER/ANDRE DYR 16

6. DIVERSE - ANNET 16

6.1. UTLEIE/BRUKSOVERLATING 16
6.2. FELLESKOSTNADER – GJELD 16
6.3. BRANNVERN 16
6.3.1. GENERELT 16
6.3.2. BRANNSIKKERHET 17
6.3.3. INTERKONTROLLER 17
6.3.4. EGENKONTROLLER 17
6.4. BRANNINSTRUKS 18
6.4.1. ØYEBLIKKELIG HANDLING VED BRANN 18
6.4.2. REDDE, VARSLE, SLOKKE 18
6.4.3. BRANNPLAKATEN 18

BRANNINSTRUKS 19

IN CACE OF FIRE 19

6.5. FORSIKRING 19
6.6. AVTALER 20
6.6.1. KABEL TV OG INTERNETT 20
6.6.2. STRØMAVTALE 20
6.6.3. NØKLER 20
6.7. SERVICETJENESTER 20

7. PLIKTER OG MISLIGHOLD 20

BBL har rett på tilgang til leiligheter i forbindelse med vedlikehold, endringer, ettersyn og lignende.

Merknad:
Skifte av sluk vil bli refundert med inntil kr. 4 000,-. Søknad fremmes Styret/BBL med kopi av faktura.
Andelseier plikter å informere utøvende firma/entreprenør om eventuelle tabber/skader som blir forvoldt, må dekkes av firmaets/entreprenørens egne forsikringsordninger.
Eksempler på skader er skifte/flytte av sluk som har ført til skader på naboleiligheter.
Andelseier plikter å gi nabovarsel ved støybelastet oppussing av leiligheten. Varslet gis i form av oppslag i samtlige oppganger i den blokken hvor oppussingen foregår.

3.1. Kjøkken og bad

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondensskader eller muggdannelser i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l slik at man unngår frostskader på vann- og avløpsrør. Steng vanntilførselen til oppvask- og vaskemaskiner ved lengre fravær.
Andelseier er ansvarlig å hold vannlåser fri for hindringer og det er kun tillatt å nytte toalettpapir i toalettet.
Ventilhette uten motor, linket til ventilasjonssystemet, er montert over komfyren på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å montere ventilator med motor eller andre typer ventilhetter. Årsak er at dette vil ødelegge avtrekket for alle i oppgangen og forstyrre avtrekksystemet som er installert. Slike installasjoner kan medføre skader og erstatningsansvar for andelseier.

4. Terrasse-, B og "Ny" blokkene - Balkonger, terrasser og platter

4.1. Generelt

På terrasser, verandaer uten inn-glassing kan kun gass- og elektrisk grill benyttes.
Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på terrasse/veranda for å unngå falluhell.

4.1.1. Gassgrill

Gassgrill krever følgende forebyggende sikkerhetstiltak og vedlikehold og bør gjennomføres minimum en gang i grillsesongen:

- Sjekk pakningene på gassbeholderen for sprekker og lignende.
- Sjekk om det er lekkasje på koblingene på grillen og regulatoren. Kan gjøres ved å spraye på såpevann og se om det bobler
- Sjekk produksjonsåret på slangen og at slangen er fri for sprekker. Slangen vil morkne over tid og kan danne sprekker og lekkasje. Slangen bør skiftes etter ca 2 – 5 år.
- Gassbeholderen skal lagres luftig.

1. Generelt

Et godt bomiljø er avhengig 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 de generelle reglene for ro og orden i borettslaget.

2. Ro og orden – Ansvar og omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Høy musikk eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene kan bare gjennomføres etter søknad til styret og krever naboenes samtykke.
Husk! Din sikkerhet: Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst.

2.1. Støy – nattero

Andelseier har ansvaret for at nattero overholdes etter kl. 23:00 og til kl. 06:00, jfr pkt 2.
Det vil si at "feststøy", musikk, bråk og støy fra leiligheten og i oppgangene skal dempes på en slik måte at støyen ikke når inn i naboleilighetene.

Dette er i samsvar med politivedtektene:
§ 2-1.Ro og orden på offentlig sted
På eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted må ingen delta i oppløp, sammenstimling, støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden. Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl. 23.00 og til kl. 06.00.

3. Oppussing og vedlikehold

I henhold til borettslagslover er andelseier selv ansvarlig for alt innenfor leilighetens vegger.
Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping o.l. må ikke foregå mellom kl 2200 – 0700 på hverdager, på lørdager etter kl 1700. På søndager, hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med støyende oppussingsarbeid.
Før renovering av bad, kjøkken og toalett hvor vann, avløp, elektriske anlegg og ventilasjon blir berørt, så skal det sendes søknad til styret. Tiltaket kan ikke iverksettes før styrets godkjenning foreligger. Dokumentasjon av at tiltaket utføres av sertifisert firma/person. Dette skal det opplyses om i søknaden. Samsvarserklæring fra utøvende firma/person vedrørende elektriske anlegg og DDV- instruks (dokumentasjon, drift og vedlikehold) for utført arbeid må fylles ut og må kunne framvises ved behov.
Det er **ikke** tillatt å endre på bærende konstruksjoner, samt montere parabolantenner, varmepumper og lignende.
Det er **ikke** tillatt å montere 3-fas sikringer i andelseiers egne sikringsskap.

Horisontale flater
Horisontale flater (tregolv og eventuelle trinn)skal beises; her gis noen alternativer:

- Trebitt 9072 Naturgrå (Jotun) er en lys, gråbeige tone.
- Trebitt 9073 Shimmergrå (Jotun) er en lys, kjølig grå tone.
- Butinox terrassebeis, nr 1008 gråhvit.
- Baron Oljebeis med fargekode Aske. Dette er en halvblank alkyd/oljebasert og transparent beis, som tar vare på treverkets naturlige struktur og inneholder beskyttende UV-filter. Beisen kan benyttes både på vanlig treverk og på trykkimpregnert. Oljebeisen kan benyttes på nytt, grunnet treverk eller på treverk som allerede er oljebeiset. Kfr www.fargerike.no

Alle fire alternativene er farger som vil harmonere med den valgte fargen på vertikale flater.

Det er IKKE tillatt å sette opp boder på terrassene/plattingene, samt etablere trapper og lignende ut over de målene som er fastsatt.

4.2.2. Markiser
Ved nyanskaffelse eller skifte av markiser skal ha følgende farge : **Lys grå.**
Andelseier har vedlikeholds- og forsikringsansvaret for selve terrassen/platten og markiser, jfr. borettslagsloven § 5 – 12.

4.2.3. Zip Screen Solskjerming
Andelseiere kan montere Zip Screen Solskjerming. Den skal ha farge: **Lys grå.**
Den enkelte andelseier må selv bære investerings- og vedlikeholdskostnader.

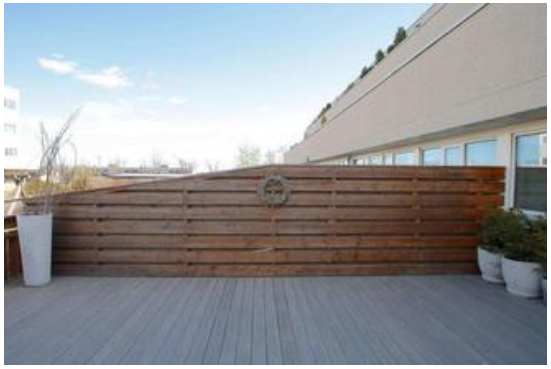
4.3. B – og C blokkene
Det skal søkes Styret i BBL om inn-glassing av balkonger/altaner.
Det forutsettes at leverandøren Profil Fasade skal nyttes etter BBLs godkjenning.
På inn-glassede balkonger/altaner kan kun benyttes elektrisk grill. Andre grilltyper er ikke tillatt av branntekniske årsaker.
Balkongene skal være uoppvarmet og hovedsakelig følge utetemperatur.
Brannslokker må lett kunne bringes med ut på balkongene ved behov.
Andelseier har vedlikeholds- og forsikringsansvaret for selve inn-glassingen av balkongen/altanen, jfr. borettslagsloven § 5 – 12, jfr. Borgarting lagmannsretts dom publisert som LB-2008-161976.

5. Fellesbestemmelser

5.1. Generelt
Nye andelseiere må kontakte vaktmestertjenesten for å få navneskilt ved ringeklokke.
Borettslaget har dørtelefon med callinganlegg og derfor skal ytterdørene være låst og lukket hele døgnet.

4.2. Terrasseblokkene
Det skal søkes til Styret/BBL ved oppsetting av markiser, terrasser, plattinger, levegger.

4.2.1. Terrasse og platter
Kravet ved etablering av terrasse/platter skal ha lik utførelse og tilpassing i forhold til oppgitte mål og farge.



Terrasse/platting med levegg skal ha følgende mål, jfr bilde av levegg:
Terrasse/platting

- Bredde: samme mål som leilighetens bredde
- Lengde: 680 cm

Levegg

- Høyde v/yttervegg: 60cm under gesims
- Lengde øvre kant/topp : 330 cm til brekket, fra brekket til ytterkant 360 cm
- Lengde v/ gulvet: 680 cm
- Høyde v/ ytterkant: 107 cm

Frontgjerde/rekkverk

- Høyde fra golv til topp: 85,5 cm

Fargesetting
Norconcult AS, avd Plan og Arkitektur har gitt BBL følgende fargesetting og som skal nyttes i fremtiden:
Skille/Skjermvegg

- Skille/skjermvegg og frontgjerde/rekkverk
  Males med oljemaling for treverk utendørs bruk. Fargekode Jotun 1453 Bomull SO502-Y, en hvitfarge med en svak gulaktig nyanse.
- Tregulv/platt og eventuelle trinn



Utlån/leie til private, forening og lag har følgende utlåns-/leiesatser:

- Andelseiere/beboere i BBL kr 1500,-
- Eksterne låne/leietakere kr 3000,-
- Depositum på kr 500,- ved utlevering av nøkler

Utlåns-/leiesatsene kan justeres etter styrevedtak.

Arrangementsansvarlig skal påse at arrangementet gjennomføres i rolige former. Støy, i og utenfor miljøhuset, som er til sjenanse for naboene skal ikke forekomme.

Tilbakelevering av miljøhuset etter bruk skal samtlige fasiliteter være ryddet, vasket og rengjort etter gjeldende regler:

- Gulvene kostes.
- Søppel ryddes og kastes.
- Kopper og bestikk vaskes og stimes. Bestikket skal være tørket før det legges i skuffene,
- Bord tørkes av, samt bord og stoler settes på plass.

Eventuelle skader som er påført eiendommen skal erstattes av låne-/leietaker.

5.4.1. Arrangementer

BBL har følgende miljøarrangementer som kunngjøres ved oppslag:

- Kaffe salg m/vafler.
- Hyggestund med åresalg, servering, sang og musikk
- Adventstund m/loddtrekning, åresalg, servering, sang og musikk.
- Miljø-/ sightseeingturer.

5.2. Oppganger/trapperom og vindfang (fellesareal)

Terrasse-, B- og C blokkene

Sykler, ski, samt diverse redskaper skal **ikke** oppbevares i vindfang, trapperom/oppganger (fellesareal), unntatt er rullator/gåstoler og barnevogner. Fellesboder eller egne boder skal benyttes til slikt utstyr.
I fellesboder og øvrige fellesareal er det **ikke** tillatt å parkere/oppbevare motorsykler/mopeder eller maskiner med forbrenningsmotor.

Parkeringskjellerne

Under kjørerampe i parkeringskjeller (fellesareal)
Motorsykler, moped samt diverse redskaper/dekk og lignende skal **ikke** oppbevares under kjørerampe (fellesareal), unntatt sykler satt i stativ. Utvendig merket MC parkering skal nyttes som parkeringsplass for MC.

Uhjemlet utstyr som lagres/oppbevares på fellesareal vil bli fjernet av Vaktmester, jfr Lov om borettslag § 5 – 11.

5.3. Vaskeri og tørkeplasser

Vaskeriet kan kun nyttes av andelseier og husstandsmedlemmer som fysisk bor/registrert på adressen.
Andelseiere har **IKKE** anledning til å låne ut vaskeriet til øvrige slekt og bekjente.
Det er **ikke** tillatt å henge tøy, sengetøy, tepper og lignende gjennom vinduer og over rekkverket på altanen for lufting og tørking. Risting av tøy, gulvmatter osv skal foregå på egne områder og ikke fra balkonger, vinduer, trapper, ganger.
Banking av gulvtepper/matter må foregå på stativene oppsatt for dette.
Heng ikke ut klær på søndager/helligdager.

5.3.1. Instruks/rutinebeskrivelse – bruk av vaskeriet

1. Skriv opp ditt etternavn i feltet for det tidsrom **DU** vil benytte vaskeriet. (Vaskeliste/skjema for påmelding er lagt ut i vaskeriet).
2. Vasking er tillatt fra kl 0700 til kl 2100 på hverdager. Lørdager fra kl 0900 til kl 1700.
3. Søndag og helligdager er **IKKE** tillatt å bruke vaskeriet.
4. Vaskeriet kan kun benyttes max 7 timer pr. husstand på hverdager og max 4 timer på lørdager.
5. Vaskeriet **SKAL** rengjøres etter bruk. Gjelder også tørketrommel – fjerne lo fra filtret, samt tørkerommet.
6. Fjerne lo fra sluk bak vaskemaskiner.
7. Blir man forhindret fra å nytte vaskeriet i det tidsrom som er satt opp på deg, skal du stryke deg fra vaskelista snarest

5.4. Miljøhuset – drifts- og utlåns-/leieregler

Driftsansvarlig er Aud Jorid Grønli, mob 91 38 78 03.

Miljøhuset benyttes primært til BBLs interne sosiale arrangementer, møter og lignende.
Miljøhuset kan lånes/leies ut til private formål som barndåp, konfirmasjoner, bryllup, minnestunder, jubileer og lignende.

utgangspunktet følge boenheten evig. Det kan imidlertid søkes om intern flytting til BBLs styre.

5.8.3. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

Andelseier kan selv ikke foreta direkte utleie av sin parkeringsplass i parkeringskjelleren.
Andelseier kan gi melding om at P-plassen ønskes utleid til BPU/AS ved Vaktmester.
Vaktmester besørger for utleie og inngår leieavtale med leietaker.

- Økonomisk refusjon til andelseier av leieinntekt gjennomføres etter følgende fordelingsnøkkel.
    - Eksempel på refusjon av leieinntekt:
      BPU/AS har fått hjemmel til å leie ut 30 P-plasser, men oppnår utleie til bare 20 leietakere av de 30 tilgjengelige plassene.
      Leieinntektene for disse 20 plassene blir fordelt til de 30 andelseierne, minus moms, som har gitt melding om at P-plassen kan leies ut.
- Avregningen utføres i desember hvert år med utbetaling i januar påfølgende år.
- Gir muligheter for andelseiere å inngå avtale om korttidsleie til sine "langtids" besøkende, minimum 1 uke.

5.8.4. Sokkelgarasjene

Sokkelgarasjene tildeles etter følgende regler:

- Andelseiere i Stallmesterv. 1 – 11 skal ha 1 prioritet til sokkelgarasjene i Stallmesrerv 1 – 11.
- Andelseiere i Stallmesterv. 17 – 21 skal ha 1. Prioritet til sokkelgarasjene 21 – 22 – 23. Tingsletta disponerer sokkelgarasjene 24 – 28.
- Sokkelgarasjer tildeles andelseier etter bo- ansiennitet i borettslaget.
- Andelseier må fysisk bo i leiligheten.
- Det kreves at bil i sokkelgarasje står registrert på andelshaver / ektefelle /samboer og benyttes av vedkommende
- Fremleie av garasje er ikke tillatt
- Garasjen skal kun brukes til parkering av bil
- Garasjen følger ikke leiligheten ved salg / overdragelse o.l
- Dersom andelshaver flytter fra B-blokkene overføres sokkelgarasjen til søkere ihht ovennevnte kriterier.
- Andelseiere som avslutter sitt bilhold, og ikke gjenopptar bilholdet innen ett år, skal flytte ut av sokkelgarasjen og tildeles en garasjeplass i garasjekjelleren i henhold til pkt 5.8.2.
- Øvrige andelseiere flyttes ut av sokkelgarasjene og til tildelt garasjeplass i garasjekjelleren.

5.8.5. Parkeringskjellerne

5.8.5.1. Handicap plasser (HC – P. plasser)

Tildeling av HC – P.plasser gjøres etter søknad og bruker må inneha HC bevis fra Trondheim kommune. Andelseiere som får tildelt HC - P.plass og som ikke fyller kravene for HC – bevis, må fraflytte HC – P.plassen når det er andelseiere med HC – bevis som søker om HC – P. Plass, jfr. lov om eierseksjoner, 2017-06-16-65 § 26

5.5. Lekeplasser

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantinger og andre fellesanlegg. Skader vil påfører borettslaget, og dermed beboerne, unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke de firbente vennene gjøre fra seg der.

5.6. Dugnad - Vårrydding

Hver vår, uke 19, arrangeres fellesdugnad for beboerne på BBLs uteområder.
En felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden har flere hensikter, skape trivsel i boområdet, gjøre boområdet attraktiv/populært og øke markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Gamle og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet.
I uke 21 settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod og garasjerydding.
Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag i den enkelte oppgang.

5.7. Røykfrie soner

5.7.1. Generelt

Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. I BBLs bo-område defineres balkonger/altaner og terrasser som en del av leiligheten. Ved røyking er det meget viktig at den enkelte viser aktsomhet, ta hensyn og ikke påfører ulempe til naboer og omgivelsene.
God dialog med naboer er meget viktig for et godt bo-miljø og naboskap.

5.7.2. Tiltak

På BBLs bo-område er følgende soner røykfrie:

- Alle inngangspartier.
- Trappeganger.
- Vaskeriene.
- Fellesrom.
- Parkeringskjeller.
- Leke- og sitteplasser.
- Miljøhuset.
- Administrasjonsbygget.

5.8. Garasje- og Parkeringsanlegg

5.8.1. Generelt

Borettslaget har regler for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Det er **ikke** tillatt å parkere tilhengere, campingvogner, bobiler, kjøretøy over 3,5 tonn, båter, samt uregistrerte kjøretøy på borettslaget områder. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, unntatt utrykningskjøretøy, strengt nødvendig hente- og bringetjenester.

5.8.2. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

Alle boenheter, B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene i BBL, har en rett og plikt til 1 stk fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær Generalforsamling 12.12.2012. Alle boenheter i miniboligene har rett på 1 stk utvendig parkeringsplass pr boenhet. Den enkelte boenhet vil bli tildelt en fast plass i parkeringskjelleren, sokkelgarasje eller utvendig. Den tildelte parkeringsplassen skal i

- Mellom Stallmestervn 4 og 6 7 Plasser
- Utenfor Stallmestervn 11 6 Plasser

Totalt antall ute parkeringsplasser **42 P.plasser**

Merknad
Parkeringsplassene er merket:
" RESERVERT TINGSLETTA BL"
BBLs andelseiere og dets besøk/gjester har **ikke** anledning å nytte disse P.plassene.

5.8.8. BBLs Ute-/gjesteparkeringsplasser

BBL har totalt 59 ute-/gjesteparkringsplasser og 3 parkeringsområder for MC til disposisjon:

5.8.8.1. Fjøsmestervegen

- Fra Fjøsmvn 3 til Fjøsmvn 1 18 Plasser
- Mellom Fjøsmestervn 3 og garasjerekke MC-parkering 2 Plasser

5.8.8.2. Stallmestervegen :

- Utenfor Stallmvn 2 3 Plasser
- Utenfor Stallmestervn 2 MC parkering 2 Plasser
- Mellom Stallmvn 2 og 4 7 Plasser
- Utenfor Stallmestervn 4 4 Plasser
- Utenfor Stallmvn 1 – 5 8 Plasser
- Utenfor Stallmestervn 1 – 5, ved avfallsanlegget, MC – parkering 2 Plasser
- Utenfor Stallmestervn 7 – 11 12 Plasser

5.8.8.3.Bromstadbuen

To p-områder med hhv 3 og 4 p-plasser, totalt 7 plasser

5.8.8.4. Andelseiere og parkering på gjesteplasser

Det er ikke tillatt for andelseiere å benytte gjesteparkering, da alle har fast parkeringsplass for en bil og skal benytte denne. For å avhjelpe andelseiere med mer enn en bil har borettslaget en ordning hvor man kan betale 250 kroner i måneden og få tillatelse til å benytte ledig gjesteplass. Dette gir ikke rett til fast plass, men kun en rett til å parkere på gjesteplass. Styret kan indeksregulere leieprisen. Blir det for mange som ønsker denne ordningen vil styret måtte sette en maks grense for å sikre at det er tilgjengelig gjesteplasser for besøkende.

5.8.9. Trondheim Parkering

5.8.9.1. Innledning

Det er innført privatrettslig regulering av parkeringen av BBLs bo-område.
I denne forbindelse har BPU/AS inngått avtale med Trondheim Parkering (TP). TP skal følge opp parkeringsbestemmelsene på vegne av BPU/AS. Vaktmester/BBL administrerer tillatelsene som superbruker og Trondheim Parkering er administrator og gir brukertilgang. Vaktmester/BBL, som superbruker, melder inn andelseier og nye andelseier til TP og sletter andelseier som avvikler sitt boforhold i BBL.

5.8.5.2 Brikker for Parkeringskjeller og ytterdører, depositum

Det benyttes nøkkelbrikker for å komme inn i parkeringskjeller og til ytterdører i blokkene. Hver andelseier mottar tre brikker, mot å betale inn et depositum på kr 1000. Dersom andelseier har behov for flere brikker ut over ett sett kan man bestille ett ekstra sett à tre brikker, mot å betale inn et depositum på kr 1000. Depositum tilbakebetales ved retur av nøkkelbrikker. Tap/skade av brikke må erstattes av andelseier og bestilles hos vaktmester. Erstatningskostnad er kr. 250.
Depositum og erstatning betales til konto 1503 36 45128. Kvittering på betalt beløp vises vaktmester før utlevering av brikke.

5.8.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

5.8.6.1. Generelt

For å forebygge uønskede hendelser som innbrudd, hærverk og ulykker er det montert kameraovervåking ved begge parkeringskjellerne.
Styret/BPUAS ved styreleder har det formelle ansvaret ovenfor Datatilsynet til å kontrollere og påse at operatøren følger til en hver tid gjeldende lov og forskerifter.
Kontaktpersonen er Adm.Leder/BBL

5.8.6.2. Sikkerhetskrav - Varsel om at overvåking finner sted

Personopplysningsloven og kravene til informasjonssikkerhet gjelder også for kameraovervåkingsanlegg.
Kameraovervåkingen er tydelig merket ved skilt ved begge parkeringskjellerne.

5.8.6.3. Sletting og sikring av opptak

Alle opptak slettes når det ikke lenger er en saklig grunn for oppbevaring og senest 7 dager etter opptak.
Ved straffbare handlinger, ulykker og sannsynligheten for at opptaker utleveres til politiet, kan opptaket oppbevares i inntil 30 dager.

5.8.7. Garasje og parkeringsplasser til disposisjon for Tingsletta borettslag

5.8.7.1. Garasjer

Tingsletta disponerer følgende garasjeanlegg:

- Stallmesterv.Sokkelgarasje, anlegg 5 Plasser
- Stallmesterv. Garasjeanlegg 5 Plasser
- Stallmesterv. Garasjeanlegg 7 Plasser
- Stallmesterv Garasjeanlegg 4 Plasser
- Fjøsmesterv. Garasjeanlegg 7 Plasser
- Fjøsmesterv. Garasjeanlegg 5 Plasser
- Fjøsmesterv. Garasjeanlegg 5 Plasser

Totalt antall garasjeplasser **38 Plasser**

5.8.7.2. Parkeringsplasser - Tingsletta

Tingsletta disponerer følgende ute parkeringsplasser i henhold til avtale.
Tingsletta om 42 ute p-plasser, som er plassert slik :

- Mellom Fjøsmestervn 3 og 5. 20 Plasser
- Utenfor Stallmestervn 6 9 Plasser

Trondheim Parkering ilegger parkeringsgebyr for kjøretøyer som står feilparkert eller som mangler elektronisk parkeringsoblat.

5.8.9.2. Elektronisk parkeringsoblat

Adm.Leder BBL melder inn andelseiere til TP. TP sender mail/SMS til den enkelte andelseier med brukernavn og passord for å kunne starte innlogging på TPs SmartOblat.

5.8.9.3. SmartOblat

SmartOblat er en selvbetjeningsportal for elektroniske parkeringstillatelser fra Trondheim Parkering.
Du kan selv se og administrere dine tillatelser ved å følge lenken:
www.smartoblat.trondheimparkering.no

Med SmartOblat kan du:

- Få elektroniske parkeringsoblater til bilen din
- Endre/fjerne og legge til aktive kjøretøy/registreringsnummer, dine parkeringstillatelser
- Legge inn registreringsnummer for gjesteparkering, inntil 3 "besøkende/gjestebiler" i max 24 timer
- Endre personalia
- Bytte passord/glemt passord
- SmartOblat på mobil
- Kontaktinformasjon

5.9. Garasjeanleggene

5.9.1. Lading av EL-biler og Hybrid – biler i garasjeanleggene

Det elektriske anlegget i borettslagets garasjer er gammelt og ikke dimensjonert for lading av el-biler og hybrid-biler.

Dette påpekes også av DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) og NEK (ansvarlig for nasjonal elektrisk standard), når det gjelder eldre el-anlegg.

Leietakere av garasjer og parkeringskjelleren som ønsker å lade sine el-/hybrid-biler, må søke styret i BPU/AS - BBL for denne installasjonen. Kostnadene for forbruk og oppgradering av el-anlegg/montering av lader vil bli belastet den enkelte leietaker.

5.9.2. El-billadere

Følgende regler gjelder for El-billadere i parkeringskjellerne

- El-billadere som er bestilt og betalt av andelseier som har parkeringsplass foran egen bod, følger leiligheten ved eventuelt salg av leiligheten.
- El-billadere som er bestilt og betalt av andelseiere til parkeringsplass uavhengig av bod, disponeres av andelseier så lenge vedkommende andelseier ønsker.
  Det vil si at andelseier har hjemmel til at El-billaderen kan følge leiligheten ved salg.

- Ved eventuelt oppsigelse av ladeplass, blir andelseier refundert restverdien på laderen. Ved beregning av restverdien, legges opprinnnelig pris på kr. 25.000,- i 2019 samt nedskrivningstid på 5 år til grunn. Laderen disponeres etter dette av BPU AS.
- Ladere som disponeres av BPU AS, kan leies ut til beboere i borettslaget for et tillegg til p-leien på kr. 200,-/mnd. + mva med 1 mnd. oppsigelse. Leieprisen indeksreguleres.

Strømforbruk faktureres den enkelte bruker i tråd med avlesning av strømmåler knyttet til den aktuelle lader

5.9.3. Garasjeportene skal alltid holdes lukket

Av bygningstekniske og sikkerhetsmessige årsaker skal garasjeportene alltid holdes lukket.

5.9.4. Garasjene skal benyttes til parkering av biler

Det er ikke tillatt å benytte garasjen til annet enn parkering av bil, den skal ikke benyttes som lager/oppbevaringsrom.

Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leiekontrakt.

5.9.5. Snørydding

Andelseiere og øvrige leietakere av sokkelgarasjene og frittstående garasjeanlegg plikter å foreta snømåking ca 1 meter ut fra den enkeltes garasjeport.

5.10. Kilde og avfallshåndtering

Borettslaget har et nytt nedgravd avfallssystem med kildesortering. Hver andelseier har fått utdelt 2 brikker til avfallssystemet. Tapt brikke må bestilles fra Retura via driftsleder og koster kr 100. Ødelagt brikke – må medbringes - får dere byttet uten omkostninger ved personlig oppmøte hos Retura på Hegstadmoen.

Hver vår og høst blir det satt ut containere på området slik at beboerne kan få kastet større ting.

5.11. Dyrehold

Beboer i BBL, av velferdsmessige årsaker og tilknytning til dyret, har anledning til å ha dyrehold, jfr borettslagsloven § 5 – 11 (4) og Høyesteretts behandling, i 1993, av "Emmelinesaken". Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll av dyret til enhver tid. Påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på BBLs bo - område.
Det er IKKE tillatt å etabler hundegårder, løpestrenger og lignende i BBLs bo - område.
Dispensasjoner, i dette tilfelle, vil ikke bli gitt.
Andelseier pliktet å sende melding om dyrehold, herunder type dyr og rase, samt når dyreholdet har opphørt til Styret/BBL, (e- postadresse: styret@bromstadenga.no).

5.11.1. Plikter

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets bo - område.

Ny – blokkene har installert brannalarmanlegg. Andelseier som utløser "falsk alarm" som medfører utrykning fra brannvesenet vil bli fakturert for kostnadene i henhold til brannvesenets faste satser.

6.3.2. Brannsikkerhet

- Unngå unødig risiko for brann.
- Hver enkel leilighet er en egen branncelle og vil redusere/forsinke spredning av brann.
- Sørge for at rømmingsveier, (trappeoppganger), opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres.
- Fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer må ikke sperres av parkerte kjøretøy og lignende på BBLs interne veinett.

6.3.3. Interkontroller

- BBL skal sørge for at både interne og eksterne kontroller gjennomføres på bygningsdeler, installasjoner og at utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og fungerer som forutsatt.
- BBL skal sørge for at avvik på fellesinstallasjoner blir rettet.
- Andelseiere som får melding om avvik i sin leilighet, plikter å rette opp feil og mangler så snart som mulig.

6.3.4. Egenkontroller

Følgende egenkontroller skal gjennomføres av andelseier:

6.3.4.1. Skum- og pulverapparat

- Sjekk at nålen i brannslokningsapparatet peker på det grønne feltet
- Vend pulverapparatet opp / ned et par ganger hvert kvartal slik at pulveret ikke klumper seg
- Slanger ikke er morkne og utette.
- Plomberingen er intakt.
- Beholderen ikke er rusten eller har annen fysisk skade.
- Det er ryddig rundt apparatet slik at tilgjengeligheten er sikret.

6.3.4.2. Røykvarsler- Terrasse- og B blokkene - Bromstadbuen

- Sjekk batteriet på røykvarsleren en gang i året. Kontrolleres ved hjelp av testknappen, samt skifte batteri.

6.3.4.3. Brannalarmanlegg – C blokkene

C- blokkene har brannalarmanlegg knyttet direkte til Trondheim brann og redningstjeneste (TBRT).
Det er ikke tillatt å koble ut brannalarmen som er et alvorlig sikkerhetsbrudd.
Andelseiere som utløser "falsk brannalarm" og som fører til utrykning må selv dekke fakturaen fra TBRT.

6.3.4.4. Brannforebyggende tiltak

- Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin skal bare brukes mens du er hjemme og ikke når du sover.
- Tøm lofilteret i tørketrommelen etter hver bruk.

2. Eiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Eier er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate I BBLs boområde, herunder på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter eier å fjerne dyret dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
   I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Pliktene betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på bestemmeler blir å betrakte som mislighold av regler for Plikter, Ro og Orden.

Alvorlige klager, brudd på ordensreglene og etter skriftlig advarsel, kan Styret/BBL beslutte at dyreholdet må opphøre.

5.12. Mating av fugler/andre dyr

Mating av fugler/andre dyr, og matrester som etterlates utendørs tiltrekker seg rotter og mus til husene og må unngås. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma for å holde rotter/mus unna husene våre.

6. Diverse - Annet

6.1. Utleie/bruksoverlating

Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Reglene for utleie framgår av Bromstadenga borettslags vedtekter og Borettslagsloven. Søknad om utleie gjøres på «Min side» på tobb.no. Dersom du ikke har tilgang til «Min side» kan søknad sendes til styret på e-post

6.2. Felleskostnader – gjeld

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i neste måned. Felleskostnader kan ha endret seg fra kjøp til overtakelse, kjøper er ansvarlig for å undersøke om endringer. Felleskostnadene er spesifisert på kontoutskrift.

6.3. Brannvern

6.3.1. Generelt

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktiviteter som kan føre til brann.
Hver leilighet skal være utstyrt med et frittstående godkjente brannslukkingsapparat, 6 kg, og en røykvarsler. Batteri til brannvarsler tildeles hver leilighet årlig.
BBL har driftsansvaret for nevnte utstyr.
Ved fraflytting av leiligheten skal ovennevnte utstyr følge leiligheten til ny eier.

Dersom den mangler eller er skadet, skal dette meldes vaktmesteren.

BRANNINSTRUKS
IN CACE OF FIRE

VARSLE Ring 110 – Varsle naboer.	**ALARM** Dial 110 for emergency service – Notify neighbours.

REDDE Dersom mulig. Bistå med evakuering av andre.	**RESCUE** If possible Help evacuate other people.

SLUKKE Forsøk å slukke brannen, lukk dører og vinduer.	**EXTINGUISH** Try to extinguish fire, close doors and windows.

RØMME Evakuer bygningen. Bruk nærmeste nødutgang, trappegangen eller altan.	**ESCAPE** Evacuate the building. Use nearest emergency exit, staircase or balcony.

6.5. Forsikring

Borettslaget har egen forsikring for bygg og fellesanlegg, i henhold til borettslagsloven.
Hver enkelt andelseier må selv ha egen innboforsikring i henhold til borettslagsloven.

- Ikke bruk skjøteledning på apparat over 1000 watt.
- Slå av tv med av-knappen på apparatet før du legger deg, ikke bare med fjernkontrollen
- Ikke la mobiltelefon, nettbrett eller lignende ligge og lade over natten, og ikke bruk pc i senga.
- Pass på at panelovner og andre elektriske varmeovner ikke blir dekt til med klær eller at møbler står for nærme.
- Sjekk at levende lys er slokket før du forlater rommet
- Sjekk at ingen varmeovner er tildekket
- Rengjør kjøkkenvifte for brannfarlig fett minst en gang i kvartalet
- Undersøk om det er svimerker eller sterk varmgang i sikringsskap
- Se etter svimerker i ledninger, støpsler, kontakter og lamper
- Installer røykvarsler i nærheten av vaskemaskin, oppvaskmaskin og i rom med komfyr.

6.4. Branninstruks

6.4.1. Øyeblikkelig handling ved brann

- Varsle brann på tlf. nr. **110.**
- Sørg for at alle blir varslet
- Lukk dører og vinduer.
- Iverksett slokking dersom det er mulig.
- Brann ut av kontroll, spredning og eventuell fare for røyk/giftige gasser, start snarest evakuering fra leiligheten.
- Sørg for "kamerathjelp" til personer som er bevegelseshemmet.
- Trappeoppgangen er primær rømmingsvei. Dersom den ikke kan nyttes, må beboerne trekke ut på altanen og vente på lift-/stigebil fra brannvesenet. Husk å lukke altandøren for å unngå trekk til brannen
- Bruk ikke heis (C-blokkene)
- Evakuer til felles møteplass.
- Beboere fra terrasseblokkene har samlingssted på storplassen. B – blokkene har samlingssted på parkeringsplassen ved vaktmestergarasjen. Beboere i Bromstadbuen møter på parkeringsplassene.
- Gi en situasjonsbeskrivelse til skadesleder.
- VIKTIG! Skadestedsleder må få melding om personer som ikke har kommet seg ut.

6.4.2. Redde, varsle, slokke

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuell situasjon.
"Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskeregler:

- REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
- VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer **110.**
  HUSK! Oppgi korrekt adresse til brannvesenet.
- SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

6.4.3. Brannplakaten

Vedlagte brannplakat skal være slått opp i den enkelte oppgang. Den skal ikke fjernes.

6.6. Avtaler

6.6.1. Kabel TV og internett

Borettslaget har inngått avtale med Canal Digital vedrørende en minstepakke på antall tv-kanaler og minste hastighet på internett. Endringer av dette må andelseier selv inngå avtale med Canal Digital om.
T-WE Boks m/fjernkontroll, modem for bredbånd/internett og trådløs ruter/multimodem er Canal Digitals eie og skal følge leiligheten ved fraflytting, og overføres til ny eier.

6.6.2. Strømavtale

Borettslaget har tilsluttet seg strømavtale gjennom TOBB. Avtalen finner du på TOBB sine hjemmesider. Andelseier kan fritt velge annen strømleverandør.

6.6.3. Nøkler

6.6.3.1. Oppbevaring av nøkler:

Borettslaget har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler. Se TOBB sine hjemmesider.

6.6.3.2. Innlåsing i leilighet

Glemt, mistet nøkkelen/kort til leiligheten.
Borettslaget har avtale med NOKAS – Innlåsingsassistanse, tlf **916 45 956**, som mot betaling, hjelper andelseier med innlåsing i egen leilighet.
Oppslag er satt opp i den enkelte inn-/oppgang

6.6.3.3. Tap/skade - nøkler

Tap eller skade av nøkkel - kort /brikke erstattes av den enkelte andelseier. Vaktmester skal forestå bestillingen. Erstatningkostnaden er kr. 250,-

6.7. Servicetjenester

BBL har 1 ansatt vaktmester i 100% stilling. Vaktmester har i henhold til stillingsinstruks, ansvar for:

- Forvalte og drifte parkeringskjeller, sokkelgarasjene, frittstående garasjeanlegg og parkeringsplassene.
- Snøbrøyting, sandstrøing og plenklipping.
- Vedlikehold av hageanlegg og uteplasser.
- Internkontroll og vedlikehold av lekeplasser.
- Inspeksjon og rens av takrenner med nedløp.

Renhold av fellesareal/fasiliteter utføres av eksternt firma.

7. Plikter og mislighold

Det ovennevnte er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne/andelseiere må derfor sette seg inn i reglene og følge disse.
Eiers/beboers brudd på forpliktelsene overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved mislighold og etter skriftlig advarsel fra borettslaget kan borettslaget pålegge andelseier å selge boligen.

Rettelser og tillegg

Dato	Innhold og beskrivelse	Referanse
24.06.2025	Endret kontaktperson for Miljøhuset. Endret priser for leie av Miljøhuset.	Punkt 7.1 Vedtatt i styremøte 24.06.2025

Husordensregler

Vedtatt 5. november 2024

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og respekterer hverandres privatliv. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og borettslaget har derfor Husordensregler i tillegg til Vedtektene som du finner på bromstadenga.no.

Husordensreglene angir blant annet regler for ro og orden, for bruk av fellesareal, oppussing, parkeringsbestemmelser, sikkerhet og brannvern.

Alle andelseiere, beboere og leietakere plikter å sette seg inn i Husordensreglene og følge disse.

1. Om borettslaget

Bromstadenga borettslag består av 366 boenheter fordelt på fire ulike bygningstyper.
Minihusene: Bromstadbuen 1-11 og 2-32.
Terrasseblokker: Fjøsmestervegen 1-5 og Stallmestervegen 2-6
Lavblokker (B-blokkene): Stallmestervegen 1-25
Nyblokker (C-blokkene): Fjøsmestervegen 7 -9 og Stallmestervegen 27-29

Vaktmesteren holder til i administrasjonsbygget i Stallmestervegen 11

2. Ro og orden

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

2.1. Støy

- Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.
- Andelseier har ansvaret for at nattero overholdes etter kl. 23:00 og til kl. 06:00. Det vil si at musikk, bråk og støy fra leiligheten og i oppgangene skal dempes på en slik måte at støyen ikke når inn i naboleilighetene.
- Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping og lignende må ikke foregå mellom kl. 22:00 – 07:00 på hverdager, eller etter kl 1700 på lørdager. På søndager, hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med støyende oppussingsarbeid.

2.2. Andre ordensregler

- Borettslaget har dørtelefon med callinganlegg og derfor skal ytterdørene være låst og lukket hele døgnet. Lås alltid dørene til kjeller. Nye andelseiere kontakter vaktmester for å få navneskilt ved ringeklokke.
- Porter til parkeringskjeller skal holdes lukket
- Privat utstyr skal ikke oppbevares i fellesareal som ganger og trapper. Det er heller ikke tillatt med skohyller, skap, bord og lignende utenfor egen leilighet. Unntak er rullator og barnevogner, som må plasseres slik at de ikke hindrer rømningsvei.
- I fellesboder skal det kun oppbevares sykler, ski og lignende. Det er ikke tillatt å oppbevare bildekk, motorsykler, mopeder eller annet med forbrenningsmotor i fellesbod.
- Under kjørerampe i parkeringskjeller skal det kun parkeres sykler i stativ. Motorsykler, moped samt diverse redskaper og dekk skal ikke oppbevares under kjørerampen.
- På terrasser, verandaer uten innglassing kan kun gass- og elektrisk grill benyttes. Gassbeholder skal lagres luftig og ikke oppbevares i kjeller.
- Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på terrasse/veranda
- Det er ikke tillatt å henge tøy, sengetøy, tepper og lignende gjennom vinduer og over rekkverket på altanen for lufting og tørking. Risting av tøy, gulvmatter ol skal foregå på egne områder og ikke fra balkonger, vinduer, trapper eller ganger.
- Banking av gulvtepper/matter må foregå på stativene oppsatt for dette.
- Heng ikke ut klær på søndager/helligdager.

1. OM BORETTSLAGET 4
2. RO OG ORDEN 4
2.1. STØY 4
2.2. ANDRE ORDENSREGLER 4
2.3. RØYKING 5
3. NØKLER OG BRIKKER 5
4. VASKERI 6
5. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD 6
5.1. KJØKKEN, BAD OG TOALETT 6
6. BALKONGER, TERRASSER OG PLATTER 7
6.1. TERRASSEBLOKKENE 7
6.2. LAVBLOKKENE (B-BLOKKENE) 8
7. MILJØTILTAK 8
7.1. MILJØHUSET 8
7.2. ANDRE TILTAK FOR ET TRIVELIG BOMILJØ 9
8. DUGNAD 9
9. PARKERING, UTENDØRS OG I GARASJE/PARKERINGSKJELLER 10
9.1. GENERELT 10
9.2. GJESTEPARKERING 10
9.3. PARKERINGSKJELLER/GARASJEANLEGG 11
9.4. UTLEIE AV PARKERINGSPLASS I PARKERINGSKJELLERNE 11
9.5. LADING AV ELBIL I GARASJEANLEGGENE 12
9.6. KAMERAOVERVÅKING – PARKERINGSKJELLERNE 12
10. AVFALLSHÅNDTERING 12
11. DYREHOLD 12
12. ANNET 13
12.1. UTLEIE/BRUKSOVERLATING 13
12.2. FELLESKOSTNADER 13
12.3. FORSIKRING 13
12.4. TV OG INTERNETT 13
12.5. STRØMAVTALE 13
12.6. VAKTMESTERTJENESTEN 13
12.7. INTERNKONTROLL 14
13. BRANNVERN 14
13.1. ØYEBLIKKELIG HANDLING VED BRANN 14
14. PLIKTER OG MISLIGHOLD 15
BRANNINSTRUKS 16
IN CASE OF FIRE 16

4. Vaskeri

Terrasseblokkene, lavblokkene og minhusene har tilgang på vaskeri med vaskemaskin og tørketromler. Disse kan kun nyttes av andelseier og husstandsmedlemmer som fysisk bor i borettslaget. Andelseiere har ikke anledning til å låne ut vaskeriet til andre.

- Vaskeliste er lagt ut i vaskeriet. Skriv navn på det tidsrom du vil bruke vaskeriet
- Vasking er tillatt fra kl 07.00 til kl 21.00 på hverdager. Lørdager fra kl 09.00 til kl 17.00 og søndager fra kl 13.00 – 19.00
- Vaskeriet kan benyttes 7 timer pr. husstand på hverdager og 4 timer på lørdager og søndager
- Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. Tørk av vaskemaskin, tørketrommel og gulv. Fjern lo i filter på tørketrommel og fra sluk bak vaskemaskin
- Blir du forhindret fra å bruke vaskeriet i det tidsrom som er satt opp på deg, skal du stryke deg fra vaskelista snarest

5. Oppussing og vedlikehold

I henhold til borettslagslover er andelseier selv ansvarlig for alt vedlikehold innenfor leilighetens vegger. Sikringsskap tilhørende den enkelte leilighet er også andelseiers ansvar. Bromstadenga borettslag har rett på tilgang til leiligheter i forbindelse med vedlikehold, endringer, ettersyn og lignende.

Andelseier plikter å gi nabovarsel ved støybelastet oppussing av leiligheten

- Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondensskader eller muggdannelser i leiligheten.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær og flytting slik at man unngår frostskader på vann- og avløpsrør.
- Steng vanntilførselen til oppvask- og vaskemaskiner ved lengre fravær.
- Andelseier er ansvarlige for å holde vannlåser fri for hindringer og det er kun tillatt å nytte toalettpapir i toalettet.
- Andelseier er ansvarlig for rensing av sluk på bad og kjøkken
- Elektrisk arbeid og rørarbeid skal kun utføres av autorisert firma/person. Samsvarserklæring må kunne framvises ved behov.
- Det er ikke tillatt å endre på bærende konstruksjoner, samt montere parabolantenner, varmepumper og lignende.
- Det er ikke tillatt å montere 3-fas sikringer i andelseiers egne sikringsskap.
- Ventilhette uten motor, linket til ventilasjonssystemet, er montert over komfyren på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å montere ventilator med motor eller andre typer ventilhetter. Årsak er at dette vil ødelegge avtrekket for alle i oppgangen og forstyrre avtrekksystemet som er installert. Slike installasjoner kan medføre skader og erstatningsansvar for andelseier.

5.1. Kjøkken, bad og toalett

Det skal sendes søknad til styret før renovering av bad/toalett og kjøkken hvor vann, avløp, elektrisk anlegg og ventilasjon blir berørt. Søknaden skal inneholde en beskrivelse av

- Mating av fugler/andre dyr, og matrester som etterlates utendørs tiltrekker seg rotter og mus til husene og må unngås. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma for å holde rotter/mus unna husene våre.

Utvendig bygningsmasse er fellesareal og det er ikke tillatt å gjøre fasadeendringer uten godkjenning. Fasadeendringer skal godkjennes av Generalforsamling.

Uhjemlet utstyr som lagres/oppbevares på fellesareal vil bli fjernet av vaktmester, jfr Lov om borettslag § 5 – 11.

2.3. Røyking

Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. Balkonger og terrasser defineres som en del av leiligheten. Ved røyking er det viktig at den enkelte viser hensyn og ikke påfører naboer og omgivelser ulempe. God dialog med naboer er viktig for et godt bomiljø og naboskap.

På borettslagets område er følgende steder røykfrie:
- alle inngangspartier, fellesrom og trappeganger
- vaskeriene
- parkeringskjeller
- leke- og sitteplasser
- Miljøhuset og adminstrasjonsbygget

3. Nøkler og brikker

Det benyttes nøkkelbrikker for å komme inn i parkeringskjeller og til ytterdører i blokkene. Hver andelseier mottar tre brikker, mot å betale et depositum på kr 1000. Dersom andelseier har behov for flere brikker ut over ett sett, kan man bestille ett ekstra sett à tre brikker, mot å betale et depositum på kr 1000. Depositum tilbakebetales ved retur av nøkkelbrikker.

Tap/skade av brikke må erstattes av andelseier og bestilles hos vaktmester. Erstatningskostnad er kr. 250.

Depositum og erstatning betales til konto 1503 36 45128. Kvittering på betalt beløp vises vaktmester før utlevering av brikke.

TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler til leilighetenes inngangsdør, se TOBB sine hjemmesider. Kostnaden ved nye nøkler bæres av andelseier

Borettslaget har avtale med AVARN (tidligere Nokas) om innlåsingsassistanse dersom man mister eller glemmer nøkkel. Ta kontakt med Avarn på telefon 916 45 956. Kostnaden for innlåsingen belastes andelseier.

Terrasse/platting med levegg skal ha følgende mål og utforming. Se bilde over.

Mål:	
Terrasse/platting	Bredde: samme mål som leilighetens bredde Lengde: 680 cm
Levegg	Høyde v/yttervegg: 60cm under gesims Lengde øvre kant/topp : 330 cm til brekket, fra brekket til ytterkant 360 cm Lengde v/ gulvet: 680 cm Høyde v/ ytterkant: 107 cm
Frontgjerde/rekkverk	Høyde fra gulv til topp: 85,5 cm
Farger:	
Levegg	Oljemaling for utendørs bruk. Fargekode Jotun 1453 Bomull SO502-Y.
Horisontale flater (tregulv og eventuelle trinn)	Skal beises. Velg mellom følgende farger: Trebitt 9072 Naturgrå (Jotun) er en lys, gråbeige tone. Trebitt 9073 Shimmergrå (Jotun) er en lys, kjølig grå tone. Butinox terrassebeis, nr 1008 gråhvit. Baron Oljebeis med fargekode Aske.

6.2. Lavblokkene (B-blokkene)

Det skal søkes styret om innglassing av balkonger. Innglassing skal utformes likt med eksisterende innglassing av lavblokkene. Styret skal godkjenne valg av leverandør. Balkongene skal være uoppvarmet og hovedsakelig følge utetemperatur. Brannslokker må lett kunne bringes med ut på balkongene ved behov.

Andelseier har vedlikeholds- og forsikringsansvaret for selve innglassingen av balkongen, jfr. borettslagsloven § 5 – 12, jfr. Borgarting lagmannsretts dom publisert som LB-2008-161976.

7. Miljøtiltak

7.1. Miljøhuset



arbeidet som skal gjøres samt hvilke(t) firma som har ansvaret for oppussingen. Oppussingen skal ikke iverksettes før styrets godkjenning foreligger.

Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som blir forvoldt på fellesareal eller hos naboer i forbindelse med oppussingen. Andelseier plikter å informere utøvende firma om at eventuelle skader som blir forvoldt på fellesareal eller hos andre naboer i forbindelse med oppussingen må dekkes av firmaets egne forsikringsordninger. Eksempler på skade er skifte/flytte av sluk som kan føre til skader på naboleiligheter.

Skifte av sluk vil bli refundert med inntil kr. 4 000,-. Søknad med kopi av faktura sendes til styret.

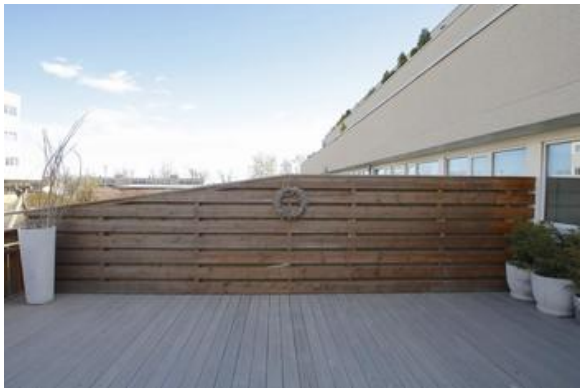
6. Balkonger, terrasser og platter

6.1. Terrasseblokkene

Det skal søkes til styret ved oppsetting av markiser, terrasser, plattinger og levegger. Markiser skal ha farge lys grå. Det kan også monteres Zip Screen solskjerming. Den skal ha farge lys grå.

Terrasse/platter skal ha lik utførelse og følge oppgitte mål og farger. Det er IKKE tillatt å sette opp boder på terrassene/plattingene, samt etablere trapper og lignende ut over de målene som er fastsatt.

Andelseier har vedlikeholds- og forsikringsansvaret for selve terrassen/platten, markiser og solskjerming jfr. borettslagsloven § 5 – 12.



Miljøhuset ligger i Bromstadbuen 5 og brukes til sosiale arrangementer, møter og lignende i borettslaget. Miljøhuset kan også leies til private formål som barnedåp, konfirmasjoner, bryllup, minnestunder, jubileer og lignende.

For andelseiere/beboere i Bromstadenga borettslag koster det kr 2.000 å leie Miljøhuset. Eksterne leietakere betaler kr 4.000. Det betales et depositum på kr 500,- ved utlevering av nøkler. Prisene kan justeres etter styrevedtak.

Ta kontakt med S.Kvithammer på kvithammer@hotmail.com eller telefon 958 19 552 for eventuelle spørsmål og bestilling.

Leietaker er ansvarlig for at arrangementet gjennomføres i rolige former. Støy, i og utenfor Miljøhuset, som er til sjenanse for naboene skal ikke forekomme.

Ved tilbakelevering av Miljøhuset etter bruk skal samtlige fasiliteter være ryddet, vasket og rengjort:
- Gulvene kostes og bord tørkes av
- Kopper og bestikk vaskes og stimes. Bestikket skal være tørket før det legges i skuffene
- Bord og stoler settes på plass
- Søppel ryddes og kastes

Eventuelle skader som påføres eiendommen erstattes av leietaker.

7.2. Andre tiltak for et trivelig bomiljø

Bromstadenga borettslag har ulike miljøarrangement som kunngjøres ved oppslag. Det kan være kaffesalg m/vafler, hyggestund og adventsstund med åresalg, servering, sang og musikk eller miljø-/ sightseeingturer.

Borettslaget har en Trivselsgruppe som bidrar med utvendig vedlikehold, ved dugnader og planting av sommer- og høstblomster. Trivselsgruppa arrangerer også tenning av juletre på Storplassen 1. søndag i advent.

På Storplassen har borettslaget en gapahuk med bålpanne som kan benyttes av andelseiere og beboere i borettslaget. Bålpanne må ikke brukes dersom det er sterk vind og brannfare. Pass på å slokke godt etter bruk og forlat gapahuken ryddig.

Borettslaget har 5 lekeplasser. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke de firbente vennene gjøre fra seg der. Dersom du oppdager skader på lekeplassene, ta kontakt med vaktmester.

Om du ønsker å bidra med aktiviteter i borettslaget er det bare å ta kontakt med styret.

8. Dugnad

Hver vår, uke 19, arrangeres fellesdugnad på borettslagets uteområder med en felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden skaper trivsel i boområdet, gjør boområdet attraktivt og øker markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli

kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Gamle og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet.

I uke 21 og 39 og settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod- og garasjerydding. Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag.

9. Parkering, utendørs og i garasje/parkeringskjeller

9.1. Generelt

All parkering skal skje i henhold til oppmerking og skilting. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner, bobiler, kjøretøy over 3,5 tonn, båter, samt uregistrerte kjøretøy på borettslaget områder. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, unntatt utrykningskjøretøy, samt strengt nødvendig hente- og bringetjenester.

Det er innført privatrettslig regulering av parkeringen på borettslagets område. Trondheim parkering følger opp parkeringsbestemmelsene på vegne av borettslaget og Bromstadenga parkeringsutleie. Trondheim Parkering ilegger parkeringsgebyr for kjøretøyer som står feilparkert eller som mangler elektronisk parkeringsoblat.

Alle biler som står parkert i parkeringskjeller og på gjesteparkering skal registreres med elektronisk parkeringsoblat (SmartOblat) fra Trondheim Parkering. Dette gjøres av den enkelte andelseier. Du kan selv se og administrere dine tillatelser ved å følge lenken: www.smartoblat.trondheimparkering.no. Ta kontakt med vaktmester for å få brukertilgang til SmartOblat. Bruksanvisning for SmartOblat finner du på bromstadenga.no

Tingsletta borettslag disponerer 38 garasjer og 42 utendørs parkeringsplasser på Bromstadenga borettslag sitt område. Disse plassene er merket med «Reservert Tingsletta BL». Beboere og besøkende til Bromstadenga borettlag kan ikke benytte disse parkeringsplassene.

9.2. Gjesteparkering

Bromstadenga borettslag har totalt 59 utendørs gjesteparkeringsplasser og tre parkeringsområder for MC til disposisjon (merket med P på vedlagte kart). Du bruker SmartOblat til å registrere besøkende, og kan registrere inntil tre besøkende i inntil 24 timer.

Det er ikke tillatt for andelseiere å benytte gjesteparkering, da alle har fast parkeringsplass for en bil og skal benytte denne. For å avhjelpe andelseiere med mer enn en bil har borettslaget en ordning hvor man kan betale 250 kroner i måneden og få tillatelse til å benytte ledig gjesteplass. Dette gir ikke rett til fast plass, men kun en rett til å parkere på gjesteplass. Styret kan indeksregulere leieprisen. Blir det for mange som ønsker denne ordningen vil styret måtte sette en maks grense for å sikre at det er tilgjengelig gjesteplasser for besøkende.

leie ut 30 plasser, men oppnår utleie til bare 20 leietakere av de 30 tilgjengelige plassene. Leieinntektene for disse 20 plassene blir fordelt til de 30 andelseierne som har gitt melding om at P-plassen kan leies ut.

9.5. Lading av elbil i garasjeanleggene

- Det tilbys ordning for lading av el- og hybridbiler. Andelseier må installere den type lader som Bromstadenga Parkeringutleie har avtale på.
- Andelseier kan enten kjøpe laderen for 25.000 kroner, den vil da eies av andelseier og følge leiligheten ved et eventuelt salg. Alternativt kan man leie lader fra Bromstadenga Parkeringsutleie for kr 200,- + mva per måned med 1 måneds oppsigelse. Leieprisen kan reguleres.
- Ved bestilling av lader kan man måtte flytte til en ny fast parkeringsplass. Andelseier som har parkeringsplass foran egen bod i parkeringskjeller vil få lader montert på eksisterende parkeringsplass dersom laderen kjøpes.
- Strømforbruk faktureres fra Bromstadenga Parkeringsutleie kvartalsvis

9.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

For å forebygge uønskede hendelser er det montert kameraovervåking ved begge parkeringskjellerne. Bromstadenga Parkeringsutleie ved styreleder har det formelle ansvaret ovenfor Datatilsynet for å kontrollere og påse at operatøren følger til enhver tid gjeldende lov og forskrifter. Kontaktperson er vaktmester.

Kameraovervåkingen er tydelig merket ved skilt ved begge parkeringskjellerne. Personopplysningsloven og kravene til informasjonssikkerhet gjelder for kameraovervåkingsanlegg

Alle opptak slettes når det ikke lenger er en saklig grunn for oppbevaring og senest 7 dager etter opptak. Ved straffbare handlinger, ulykker og sannsynligheten for at opptaker utleveres til politiet, kan opptaket oppbevares i inntil 30 dager.

10. Avfallshåndtering

Borettslaget har et nedgravd avfallssystem med kildesortering. Hver andelseier har fått utdelt to brikker til avfallssystemet. Brikkene skal følge andelen ved salg. Ekstra brikke eller erstatning av brikke bestilles hos Trondheim Renholdsverk og betales av andelseier.

På Storplassen finnes det i tillegg en container for farlig avfall. Her kan man kaste batterier, hele lyspærer, lysstoffrør, malingsprodukter, rengjøringsmidler, spillolje, spraybokser, white spirit, rødsprit ol. Det er ikke tillatt å kaste annet avfall i containeren. Kode til containeren er *224466*.

Hver vår og høst blir det satt ut containere på området slik at beboerne kan få kastet større ting.

11. Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i borettslaget jfr borettslagsloven § 5 – 11 (4) og Høyesteretts behandling av Emmelinesaken i 1993. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for



9.3. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

Alle boenheter i B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene har en rett og plikt til en fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær Generalforsamling 12.12.2012. Den enkelte boenhet er tildelt en fast plass i parkeringskjelleren eller sokkelgarasje eller utvendig. Den tildelte parkeringsplassen skal i utgangspunktet følge boenheten evig. Det kan imidlertid søkes om intern flytting til styret. Flytting av parkeringsplass kan også pålegges ved etablering av elbillader. Alle boenheter i miniboligene har rett på en utvendig parkeringsplass pr boenhet.

Tildeling av HC – plasser gjøres etter søknad til styret. Bruker må inneha parkeringsbevis for forflytningshemmede fra Trondheim kommune. Andelseiere som får tildelt HC - plass og som ikke fyller kravene må fraflytte HC – plassen når en andelseiere med HC – bevis søker om slik plass, jfr. lov om eierseksjoner, 2017-06-16-65 § 26

Det er ikke tillatt å benytte garasje/parkeringsplass til annet enn parkering av bil/kjøretøy, den skal ikke benyttes som lager/oppbevaringsrom.

9.4. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

Andelseier kan ikke selv foreta utleie av sin parkeringsplass i parkeringskjelleren. Andelseier gir melding om at P-plassen ønskes utleid til Bromstadenga Parkeringsutleie ved vaktmester. Vaktmester inngår leieavtale med aktuelle leietakere. Avregningen utføres i desember hvert år med utbetaling i januar påfølgende år.

Leieinntektene fordeles på alle som har stilt sin parkeringsplass til disposisjon for utleie. Eksempel på refusjon av leieinntekt: Bromstadenga Parkeringsutleie har fått hjemmel til å

- Snøbrøyting, sandstrøing og plenklipping.
- Vedlikehold av hageanlegg og uteplasser.
- Internkontroll og vedlikehold av lekeplasser.
- Inspeksjon og rens av takrenner med nedløp.

Renhold av fellesareal utføres av eksternt firma.

12.7. Internkontroll

- Bromstadenga borettslag skal sørge for at både interne og eksterne kontroller gjennomføres på bygningsdeler, installasjoner og at utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og fungerer som forutsatt.
- Bromstadenga borettslag skal sørge for at avvik på fellesinstallasjoner blir rettet.
- Andelseiere som får melding om avvik i sin leilighet, plikter å rette opp feil og mangler så snart som mulig.

13. Brannvern

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktiviteter som kan føre til brann. Sørg for at trappeoppganger og fellesareal holdes rydding slik at rømningsveiene er fremkommelige. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøyer må ikke sperres av parkerte kjøretøy og lignende.

Hver leilighet skal være utstyrt med et frittstående godkjente brannslukkingsapparat, 6 kg, og en røykvarsler. Ved fraflytting av leiligheten skal ovennevnte utstyr følge leiligheten til ny eier. Andelseier skal årlig sjekke at brannslukkingsapparat fungerer. Sjekk at nålen i brannslokningsapparatet peker på det grønne feltet. Vend pulverapparatet opp-ned et par ganger hvert kvartal slik at pulveret ikke klumper seg.

Andelseier i terrassehusene, lavblokkene og minihusene skal årlig bytte batteri på røykvarsler. Nyblokkene har installert brannalarmanlegg direkte knyttet til Trondheim Brann- og redningstjeneste, dette anlegget kontrolleres årlig av ekstern leverandør.

Andelseier som utløser falsk alarm som medfører utrykning fra brannvesenet vil bli fakturert for kostnadene i henhold til brannvesenets satser.

13.1. Øyeblikkelig handling ved brann

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen.

Redde, varsle, slokke er en nyttig huskeregel:

REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
VARSLE: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
HUSK! Oppgi korrekt adresse til brannvesenet.
SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter eier å fjerne dyret dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll av dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer i borettslagets boområde. Eiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Det er ikke tillatt å etablere hundegårder, løpestrenger og lignende. Hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

Ved alvorlige klager, brudd på ordensreglene og etter skriftlig advarsel, kan styret beslutte at dyreholdet må opphøre.

12. Annet

12.1. Utleie/bruksoverlating

Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Reglene for utleie framgår av Bromstadenga borettslags vedtekter og Borettslagsloven. Søknad om utleie gjøres på «Min side» på tobb.no. Dersom du ikke har tilgang til «Min side» kan søknad sendes til styret på e-post.

12.2. Felleskostnader

Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg av andel faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i neste måned. Felleskostnader kan ha endret seg fra kjøp til overtakelse, kjøper er ansvarlig for å undersøke om endringer har skjedd.
Felleskostnadene er spesifisert på kontoutskrift.

12.3. Forsikring

Borettslaget har egen forsikring for bygg og fellesanlegg, i henhold til borettslagsloven.
Hver enkelt andelseier må selv ha egen innboforsikring.

12.4. TV og internett

Borettslaget har avtale med Telenor om internett og kabel-TV. Avtalen betales via felleskostnadene. Mer informasjon om avtalen finnes på bromstadenga.no. Bestillinger ut over det som inngår i avtalen betales av den enkelte og bestilles direkte til Telenor.
T-WE Boks m/fjernkontroll, modem for bredbånd/internett og trådløs ruter/multimodem er Telenors eie og skal følge leiligheten ved fraflytting, og overføres til ny eier.

12.5. Strømavtale

Andelseier kan fritt velge strømleverandør.

12.6. Vaktmestertjenesten

Bromstadenga borettslag har en ansatt vaktmester i 100% stilling. Vaktmester har blant annet ansvar for:

- Forvalte og drifte parkeringskjeller, sokkelgarasjene, frittstående garasjeanlegg og parkeringsplassene.

BRANNINSTRUKS
IN CASE OF FIRE

VARSLE Ring 110 – Varsle naboer.	**ALARM** Dial 110 for emergency service – Notify neighbours.

REDDE Dersom mulig. Bistå med evakuering av andre.	**RESCUE** If possible Help evacuate other people.

SLUKKE Forsøk å slukke brannen, lukk dører og vinduer.	**EXTINGUISH** Try to extinguish fire, close doors and windows.

RØMME Evakuer bygningen. Bruk nærmeste nødutgang, trappegangen eller altan.	**ESCAPE** Evacuate the building. Use nearest emergency exit, staircase or balcony.

Trappeoppgangen er den primære rømningsveien. Dersom den ikke kan benyttes, må beboerne trekke ut på altanen og vente på stigebil fra brannvesenet. Husk å lukke altandøren for å unngå trekk til brannen. Bruk ikke heis.

Evakuer til felles samlingssted:
Terrasseblokkene: Storplassen
Lavblokkene/B – blokkene: parkeringsplassen ved vaktmestergarasjen.
Nyblokkene: Rundkjøringen Fjøsmestervegen og Stallmestervegen
Minihusene: På parkeringsplassene.

Gi en situasjonsbeskrivelse til skadeleder. Skadestedsleder må få melding om personer som ikke har kommet seg ut.

Vedlagte brannplakat skal være slått opp i den enkelte oppgang. Den skal ikke fjernes. Dersom den mangler eller er skadet, skal dette meldes vaktmester.

14. Plikter og mislighold

Det ovennevnte er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne/andelseiere må derfor sette seg inn i reglene og følge disse.
Eiers/beboers brudd på forpliktelsene overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved mislighold og etter skriftlig advarsel fra borettslaget kan borettslaget pålegge andelseier å selge boligen.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1. 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 1247/92
DB 572 - 577/93

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Sulmer A/S
Stuppsvegen 12 E, Pb 6033
7003 Trondheim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BYGGESTED	Fjøsmosterv. - Stallmostervegen
BYGGHERRE	Bromstadenga B/L.
BYGGEARBEIDETS ART	Reabilitering

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret 02.12.92 - 06.079.
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.
Arbeidet er besiktiget Øv 94
I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte:
☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

x) Fjøsmostervegen 1-3-5
Stallmostervegen 2-4-6
Stallmostervegen 1-25

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 9/12 94

H Mortensen

BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL

GJENPART
Bygningskontrollen

TOBB
Søndre gt. 12

7000 Trondheim

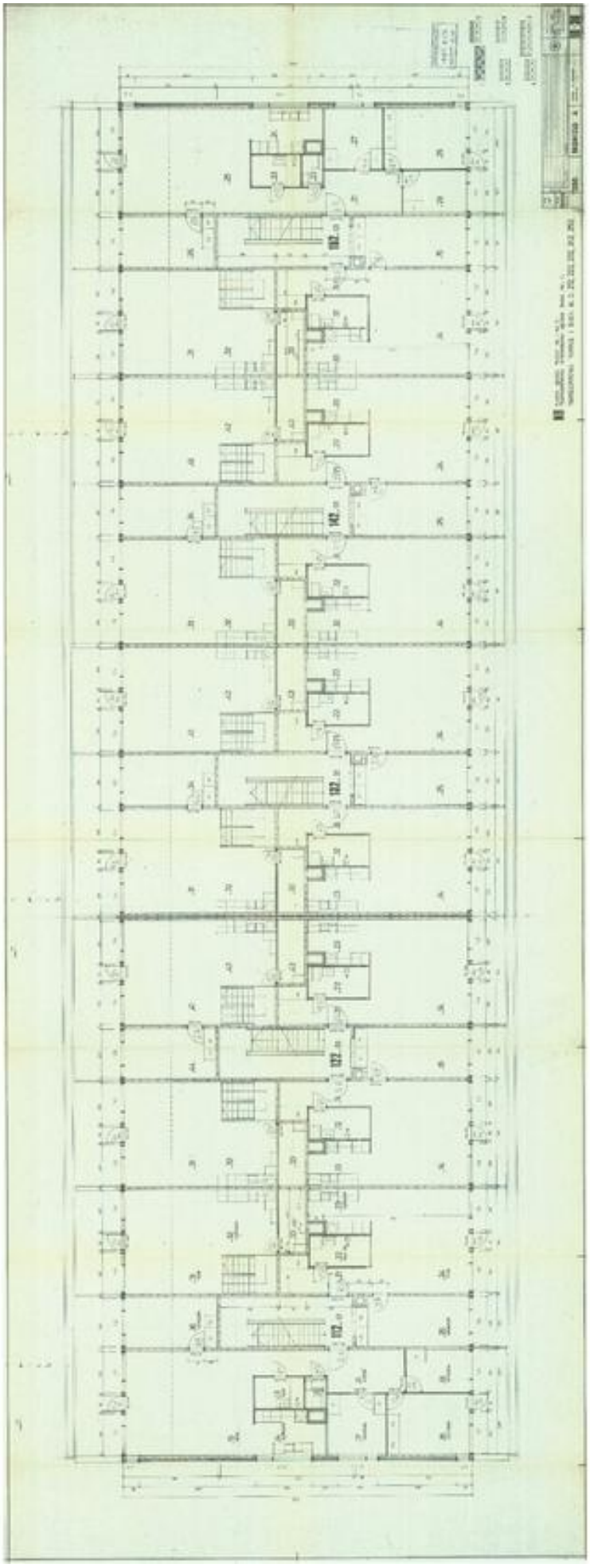
Terrassehus på Stalmestervegen 2

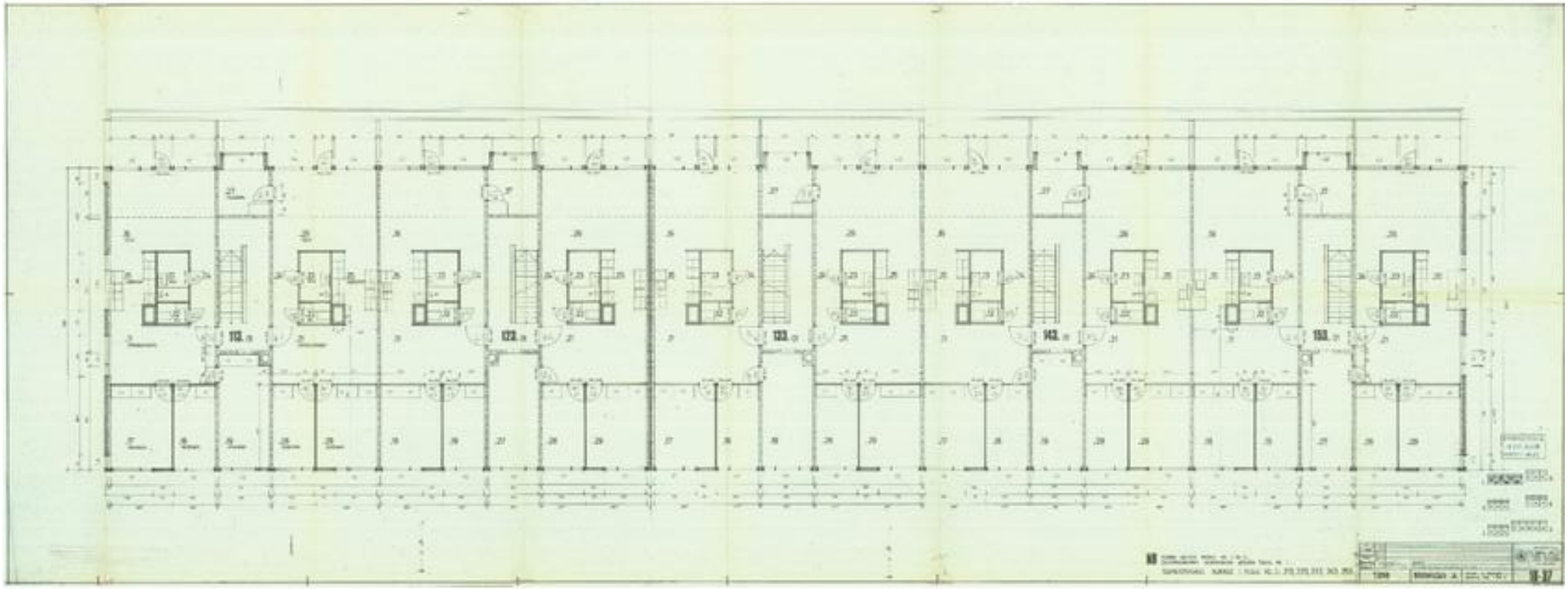
Terrassehus med 40 leiligheter, 2 leiligheter a 5 rom, 20 leiligheter a 4 rom, 5 leiligheter a 3 rom, 10 leiligheter a 2 rom, og 3 leiligheter a 1 rom og kjøkken er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet 26.8.70 og godkjent.
Alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.
Arbeidet var påbegynt 26.8.70.

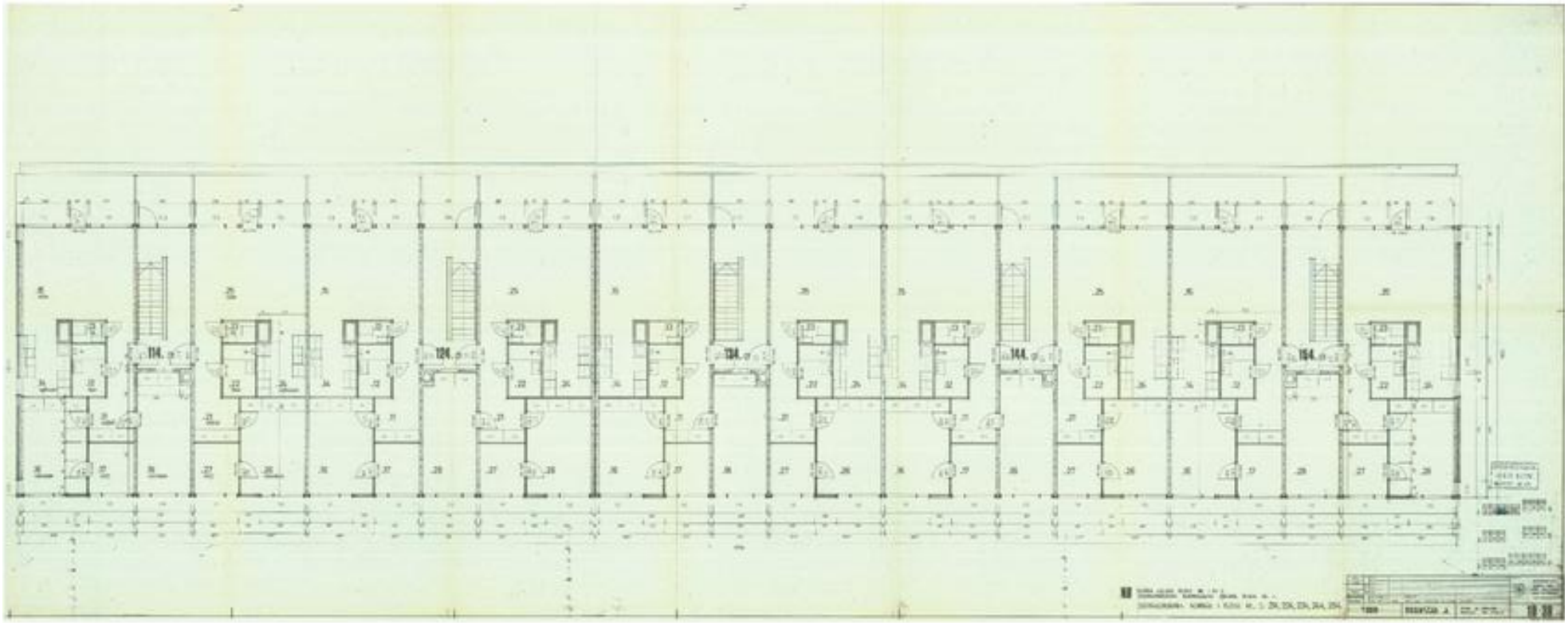
Ferdigattest blir tilsendt senere.

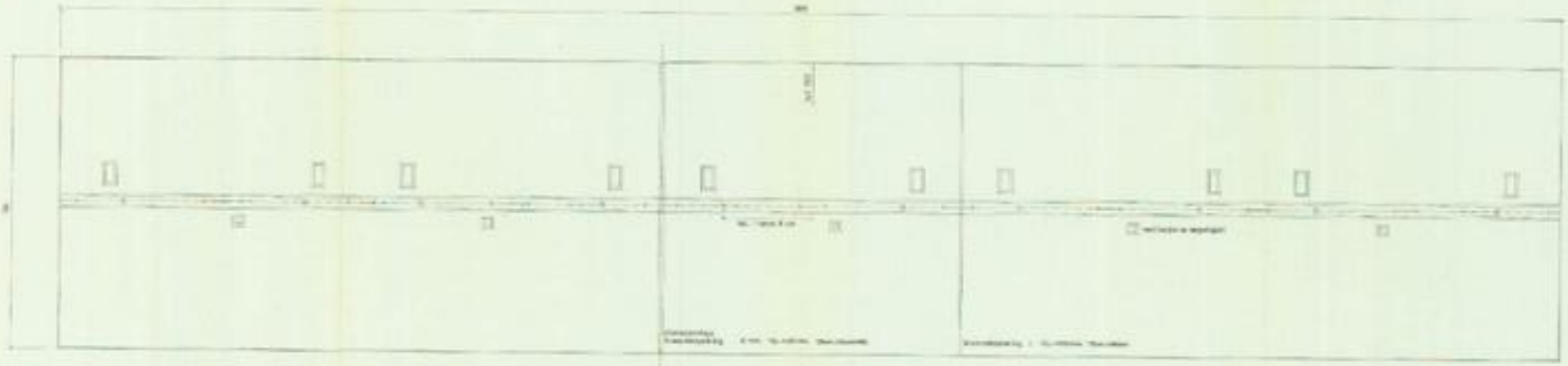
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 25.1.74

Birger Forsner

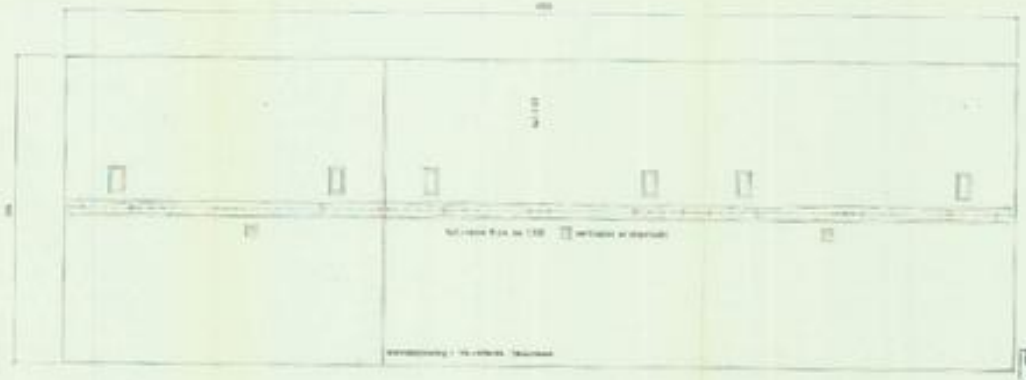



113.
123.
133.
143.
153.





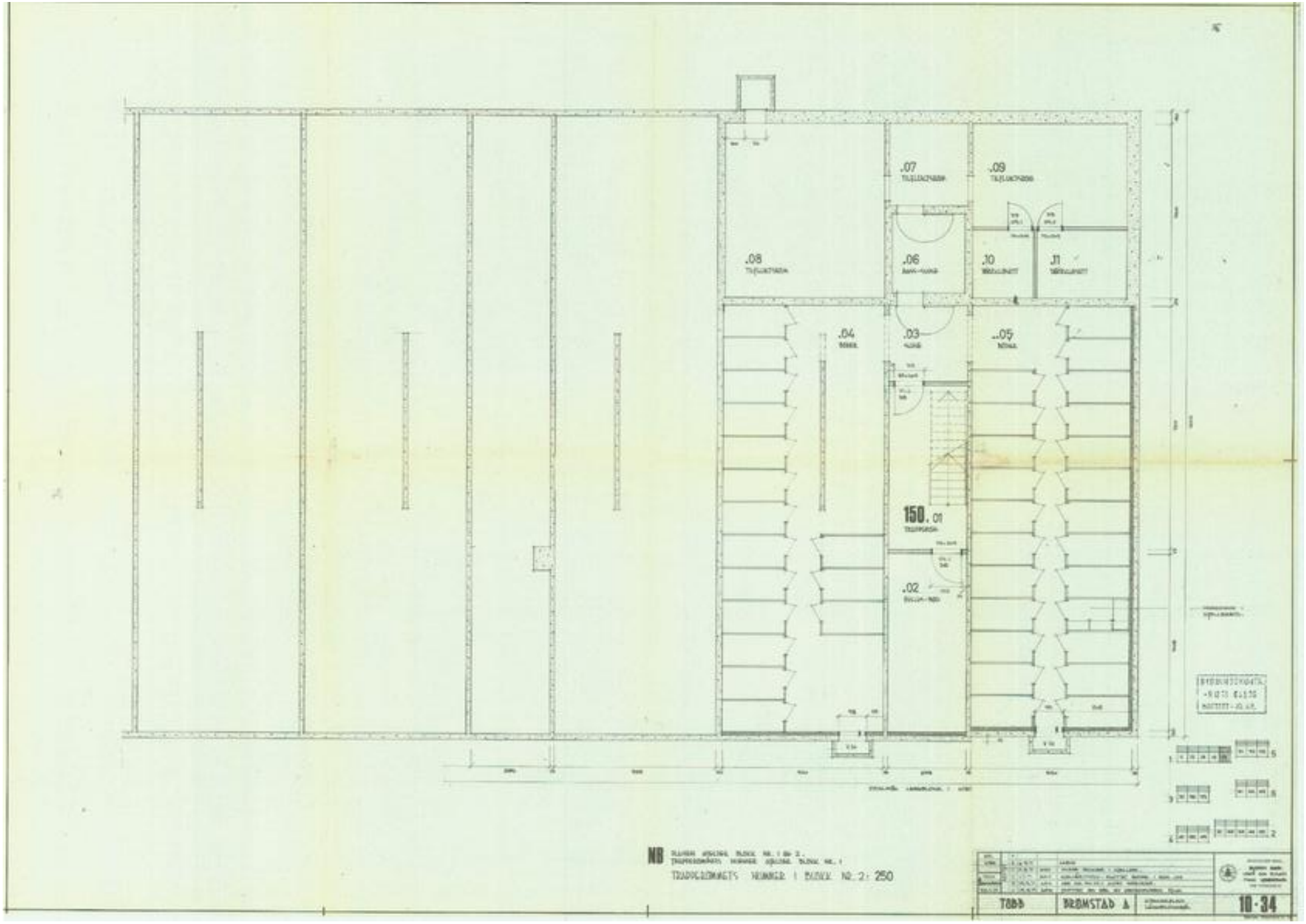
blokk 1 og 2.



blokk 3,4,5 og 6

DETALJER VEDR. TAKPLAN . Se TEGN. NR. 10-45
DETALJER VEDR. SNØSMELTER. Se TEGN. NR. 10-50

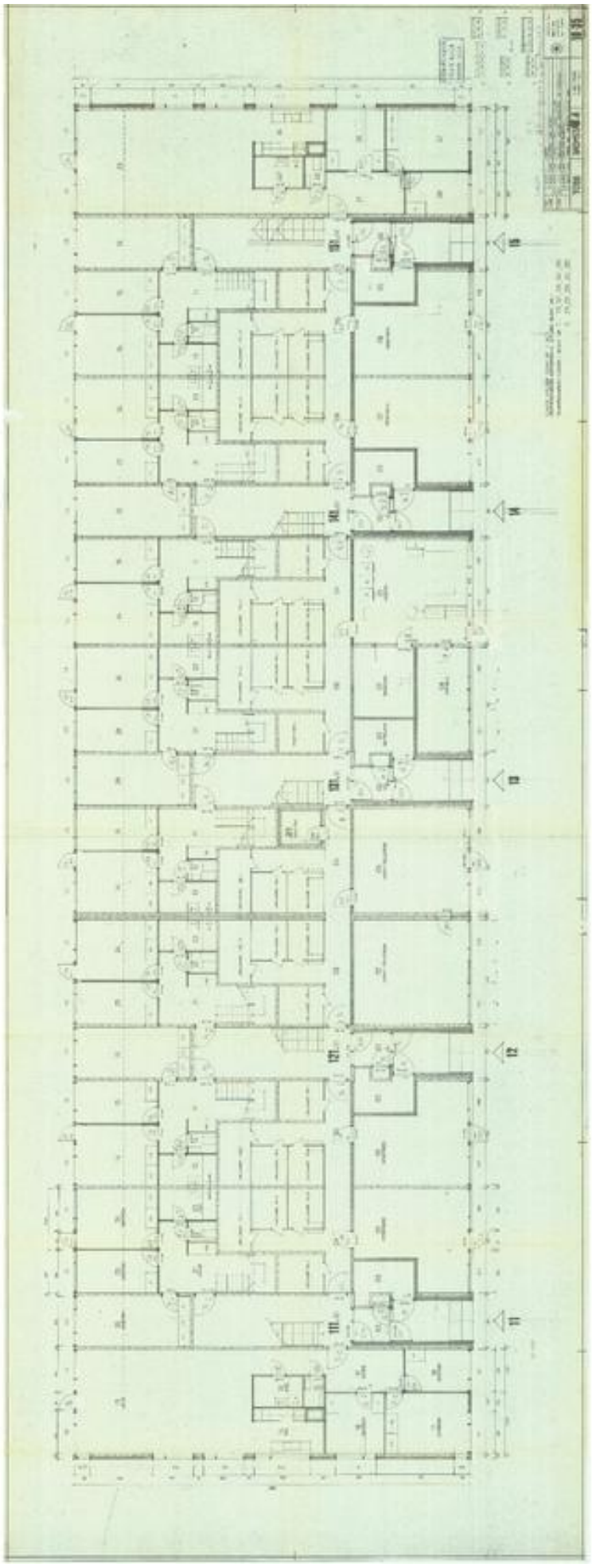
TOBB	BROMSTAD A		10·44

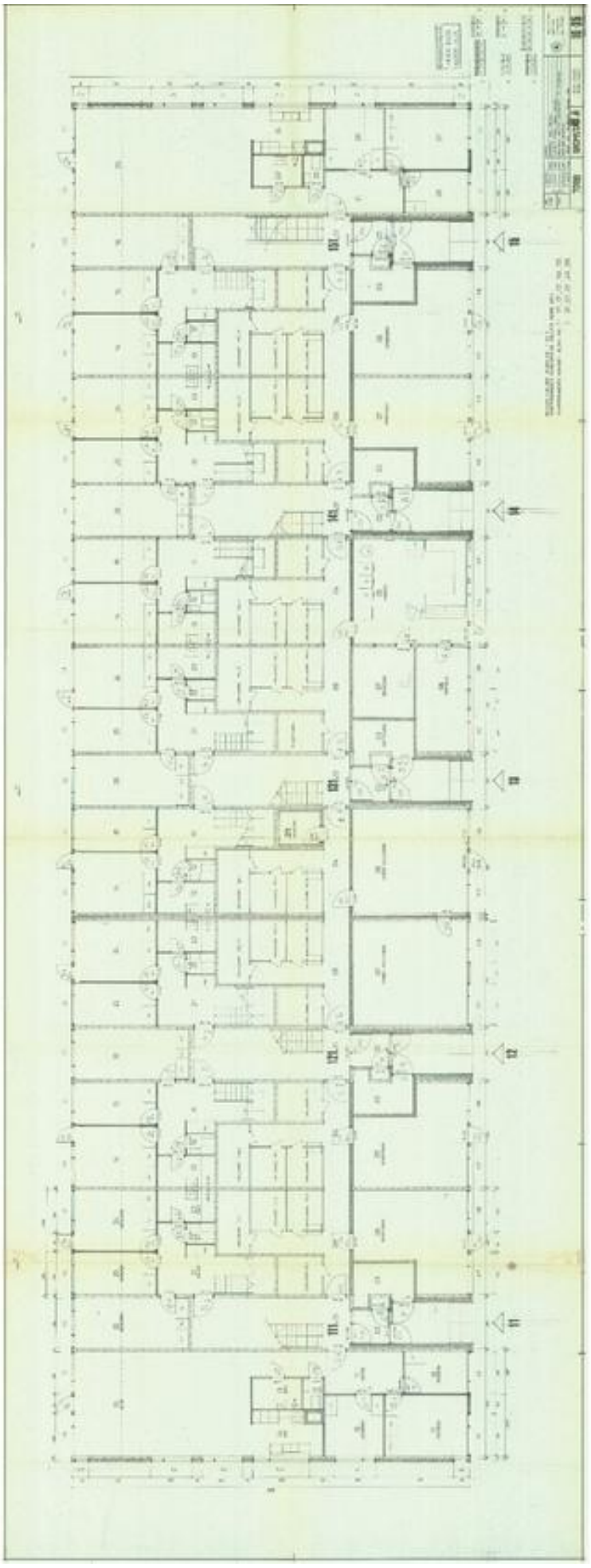


NB

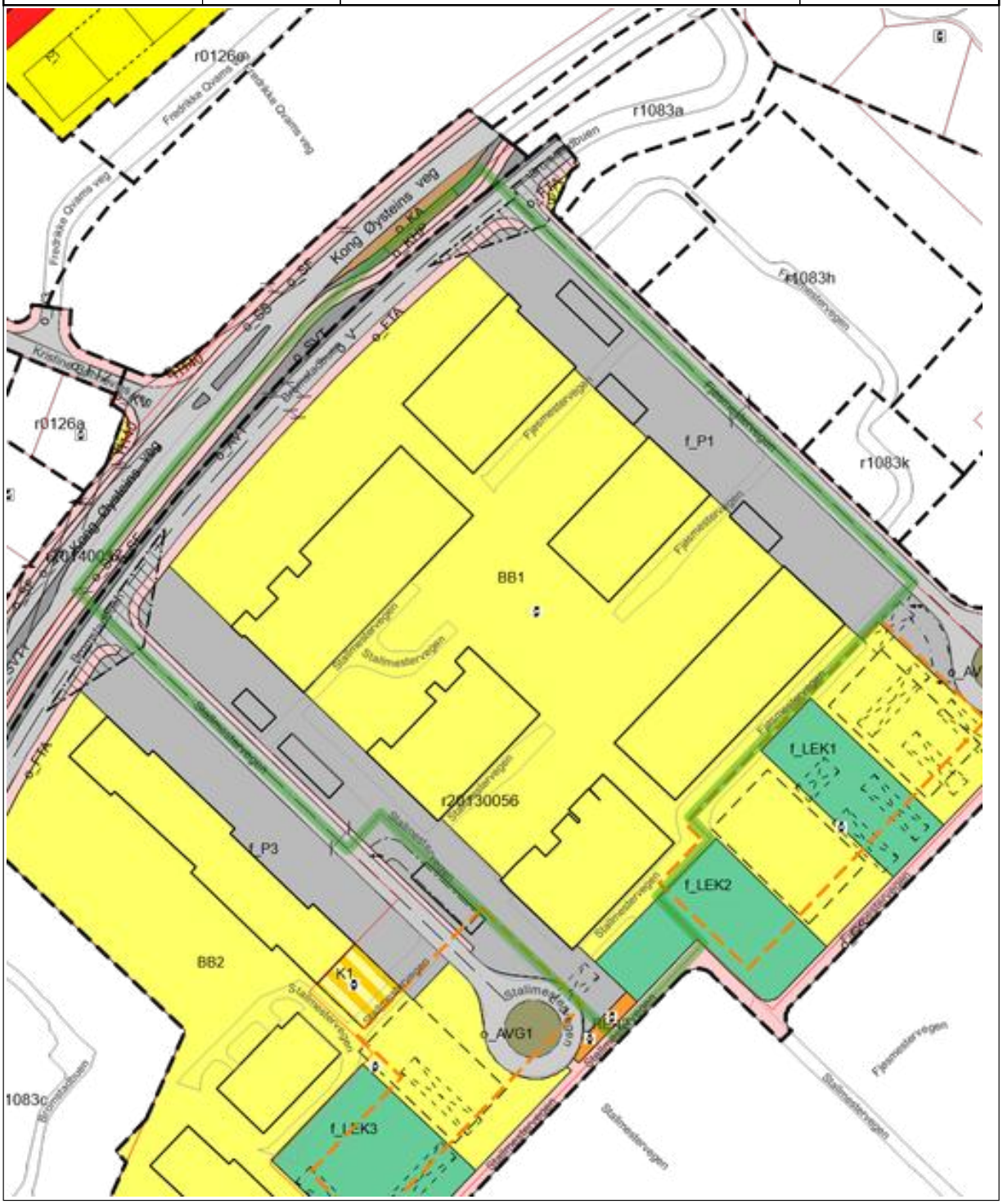
TRAPPEROMMETS NUMMER I BLOKK NR. 2: 250

7889	BRUMSTAD A			10-34





Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Stallmestervegen 2A 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130056
Arkivsak:13/32629

Bromstad, gnr/bnr 13/92 og 93, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.2015
Dato for godkjenning av Bystyret: 10.12.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over og under terreng, merket Solem Arkitektur AS, datert 7.2.2014, sist revidert 27.8.2015

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn –tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen)(2082)
- Parkeringsplasser (under grunnen)(2083)

Hensynssoner:

- Frisiktsone (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak for ny blokkbebyggelse, merket blokk 1, blokk 2 og blokk 3, skal det utarbeides utomhusplan.

Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av trafo, eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, gangveger, opparbeidelse av veger, atkomst, parkering for bil og sykkel. Utomhusplan skal også vise plassering for avfallshåndtering. Planen(e) skal vises med snitt og illustrasjoner og være høydesatt med koter.

3.2 Avfallsløsning

Nedgravde containere er standard løsning for ny bebyggelse og skal plasseres innenfor f_REA1 og f_REA2.

Dokumentasjon på samordningsprosess og/eller godkjenning fra Trondheim Reinholdsverk må foreligge senest før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve samordning med eksisterende system.

3.3 Krav til universell utforming

Ved opparbeidelse av interne adkomstveger, felles lekeområde og felles renovasjonsanlegg i tillegg til atkomst til disse, stilles krav til universell utforming i henhold til tekniske forskrifter og Plan- og bygningsloven. Det skal vises i utomhusplan for nye bygninger at dette er ivaretatt.

3.4 Adkomst og parkering

Byggeområdene skal ha adkomst fra regulert Stallmestervegen og Fjøsmestervegen. Antall parkeringsplasser for biler skal være minst 1,2 plass per 70m² BRA eller boenhet og for sykler minst 2 plasser i følge krav i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

- Boliger innenfor planområdet skal løse parkeringsbehovet på egen grunn og i egen parkeringskjeller. Parkeringsbehovet for ny bebyggelse skal dekkes i parkeringskjeller. Ved beregning av parkeringsbehovet skal det medregnes 80 p.plasser for Tingsletta borettslag.
- Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.
- Det skal settes av plass til minst 2 sykler per boenhet, ved inngangen til hvert nybygg.

3.5 Eksisterende garasjebygg

Eksisterende garasjebygg innenfor planbegrensningen tillates revet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsen

- Innenfor områdene BB1, BB2 tillates oppført opp inntil 3 stk. boligblokker med tilhørende anlegg.
- Innenfor K1 tillates oppført bebyggelse knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget, fjernvarmesentral og trafo.

4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:

- Bebyggelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan.
- Parkeringskjeller under bakken, kan tillates utover viste byggegrenser på bakkeplan. Det kan bygges sammenhengende parkeringskjeller under bakken uavhengig av formålsgrenser over bakken.

4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyde for ferdiglaget hovedtak er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan overstige angitte byggehøyder. Nødvendige tekniske installasjoner på tak skal ha en maksimal høyde på 2,0 m over regulert tillatt gesimshøyde på hovedtak. Areal på maks 10 % av øverste takflate.

Maksimal ferdighøyde på parkeringskjeller skal ikke overstige høyde på omkringliggende terreng eller gangstier. Det tillates at parkeringskjeller stikker opp over terreng ved nedkjøringer og trappehus. Til ferdighøyde skal innregnes minimum 0,4 meter gjennomsnittshøyde jordmasse.

4.4 Utforming og boligkvalitet
Alle tak innenfor hvert delområde skal ha samme takform og takvinkel.

4.5 Grad av utnytting
Grad av utnytting er vist på plankart som % BYA. Parkeringsplasser under bakken skal ikke regnes med i BYA.

4.6 Småbarnslekeplasser
Lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgangen til hvert boligbygg.

4.7 Lekeplass – f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3
Innenfor anviste områder skal det anlegges lekeplasser som er felles for planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Det skal bygges anlegg til variert lek for alle aldersgrupper.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig veg
Er vist på plankartet som o_V.

5.2 Offentlig fortau
Er vist på plankartet som o_FTA.

5.3 Offentlig gang-/sykkelveg
Er vist på plankartet som o_GS.

5.4 Offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg
Er vist på plankartet som o_AVT.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal
Er vist på plankartet som AVG.

5.6 Felles parkering – på grunnen
Er vist på plankartet som f_P1, f_P2 og f_P3 og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

5.7 Felles parkering – under grunnen
Er vist på plankartet som f_PHU og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent senest sammen med første igangsettingstillatelse.

6.2 Ferdigstillelse av uteareal
Utearealene knyttet til det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

6.3 Opparbeidelse av veg og fortau
Veg og fortau knyttet til det enkelte tiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

6.4 Geoteknisk prosjektering
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at områdestabiliteten, både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg, er tilfredsstillende.

6.5 Vann og avløp
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at ny bebyggelse kan tilknyttes eksisterende VA-nett.

6.6 Bygge- og anleggsperioden
Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreduserende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

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

Gangsti som ligger i formålsgrense for parkeringskjeller mot nordøst (rekkehusområdet) og er adkomst til nærliggende boligområder skal sikres og holdes åpen og tilgjengelig i anleggsfasen.

6.7 Før fjerning av eksisterende asfalt, skal det utarbeides en tiltaksplan etter Forurensningsforskriftens kap. 2. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om rammetillatelse.

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

Møtedato 10.12.15
Saksnr. 162/15
Rita Otterstad

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**13**	**93**	**0**	**0**	Fjøsmestervegen 1A, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 1B, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 1C, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 3A, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 3B, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 3C, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5A, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5B, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5C, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5D, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5E, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2A, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2B, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2C, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2D, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2E, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 4A, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 4B, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 4C, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 6A, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 6B, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 6C, 7046 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	27938.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
			Veg	1203.14m^2
	5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	239.58m^2
	5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	18407.17m^2

5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Fortau	598.37m^2
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Frisikt	341.39m^2
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Gang-/sykkelveg	0.81m^2
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Lekeplass	362.72m^2
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Parkeringsplasser	5077.65m^2
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Renovasjonsanlegg	37.97m^2
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	259.32m^2
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Fortau	276.15m^2
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Kollektivholdeplass	0.29m^2
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Sykkelveg/-felt	71.53m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1083a	Endring av reguleringsplan for Bromstad. (2.9.1969)
r1083c	Endring av to grupper småhus i sydvestre hjørne av Bromstadområdet. (9.12.1969)
r1083h	Endring i reguleringsplan for Bromstad, endring nr. 7 (16.1.1973)
r0126a	Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)
r0126f	Kong Øysteins vei - Tyholtveien, regulering av krysset (14.12.1964)
r0227	Østerlikrysset + godkjente og ikke godkjente mindre saker i området. (1.7.1957)
r0227a	Paul Fjermstads v. Asbjørnsens gt Tyholtv., forlengelse av Kong Øysteins veg og NTH`s eiendom Paul Fjermstads veg 59 (21.6.1962)
r0455	Persaunet. (26.8.2004)
r20110060	Asbjørnsens gate og Tyholtveien, fortau (26.9.2013)
r20120027	Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl. (31.10.2013)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	5001 r20240035	Cecilie Thoresens veg 4

KOMMENTARFELT:

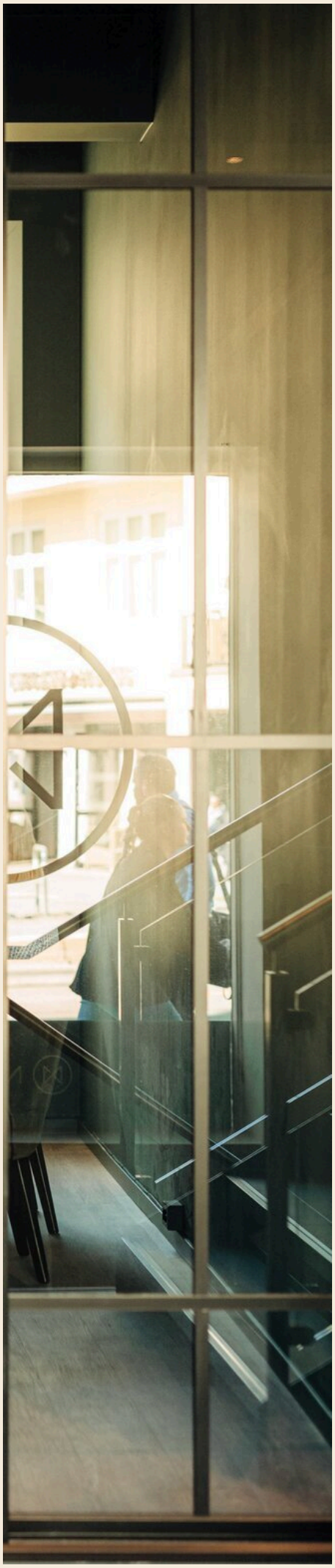
Det tas forbehold om feil og mangler.

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0067/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stallmestervegen 2A 7046 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 13, bnr 93 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880