NORDVIK

Stallmestervegen 13

1 soverom | 53 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stallmesterv. 13

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026









Nøkkelinformasjon

Strøken 2-roms toppleilighet med nyoppusset standard, romslig balkong og nydelig utsikt. P-plass i kjeller. TG0 bad/kjøk

Prisantydning	**3 000 000,-**
Omkostninger	**9 784,-**
Totalpris	**3 083 986,-**
Fellesgjeld	**74 202,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 905,-**
BRA-i	**53 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til en totalrenovert og særdeles stilren 2-roms toppleilighet med attraktiv beliggenhet på Bromstad/Valentinlyst!

Leiligheten har nylig gjennomgått omfattende oppussingsarbeid og fremstår strøken med moderne materialvalg og høy standard ved de fleste bygningsdeler.

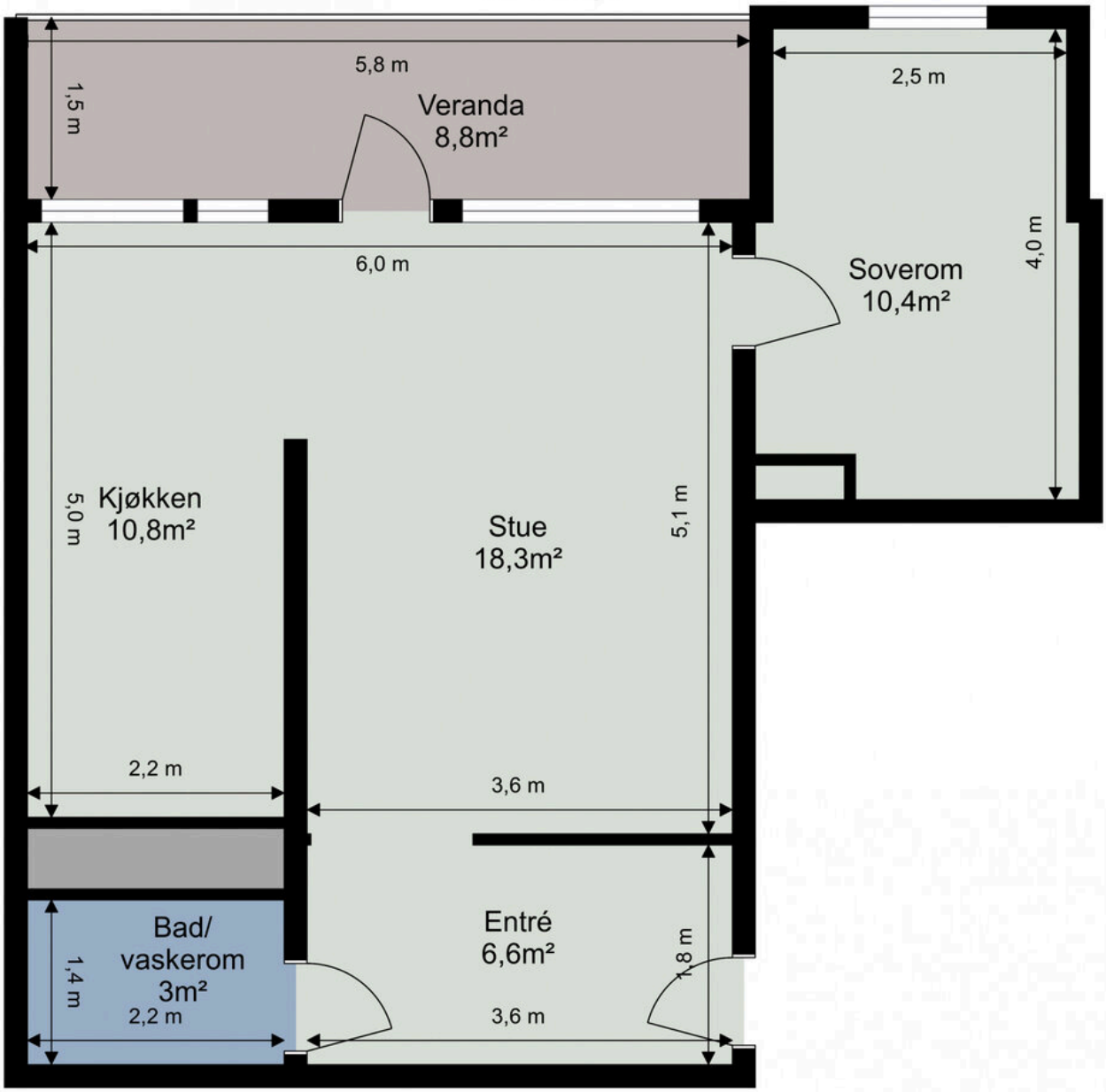
Kvaliteter:

- Særdeles stilren 2-roms leilighet
- Attraktiv beliggenhet i toppetasje
- Strålende utsikt og flotte solforhold
- Nylig oppusset – fremstår ubrukt
- TG0 på bad/kjøkken
- Oppussingsarbeid utført av fagfolk
- Egen parkeringsplass i kjeller
- Toppetasje uten innsyn
- Rolig og tilbaketrukke
- "Alt" inkl. i felleskostnader
- Ingen dok.avgift
- Nærhet til servicetilbud og kollektivtransport
- Moderne materialvalg og gjennomgående høy standard
- God planløsning med luftig og innbydende romfølelse

Gjetnes takst

Stallmestervegen 13

3. etasje



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


















Kolonihagen
Rapsolje
KALDPRESSET
FILTRERT
500 ml
RIK PÅ OMEGA 3
OG VITAMIN E




09:04















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0034/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stallmestervegen 13, 7046 TRONDHEIM
Gnr 13, bnr 92 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune
Andelsnr 47 i Bromstadenga Borettslag, org.nr. 948656132

Selger
Jesper Dahlberg Jullum

Kjøpesum og omkostninger
3 090 000,- (Prisantydning)
74 202,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 164 202,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 404,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 784,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 284,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 173 986,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 183 486,- (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
1972

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, og inneholder følgende: Entré, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, soverom, veranda, samt bod i kjeller.

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: Det ble ikke registrert noen punkterte

vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av alder på vinduer og verandadør. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Ingen bygningsdeler har fått TG3 eller TGIU.

Parkering
Plass i felles p-kjeller medfølger leiligheten.
Gjesteparkering på felles oppstillingsplasser. Nr 440 el-bil lader.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten er totalrenovert i 2025. Nytt bad, nytt kjøkken, nytt el-anlegg.
- Vindu på soverom ble byttet i 2025.
- Bad renovert i 2026.
- Nytt kjøkken i 2026.
- Hele leiligheten har vært gjenstand for oppussing/renovering i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Flisservice AS, ny membran og fliser. Ble utført Mai 2025. Knutshaug VVS la opp ny sluk. Arbeid utført Februar 2025.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knutshaug VVS la opp nytt sluk. Flisservice AS la ny membran. Arbeider ble utført i perioden Februar-Mai 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke bygget om bad, har ikke vaskerom.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaer. Boretslaget har utført div vedlikeholdsarbeid. Alt er gjort av faglærte.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt el-anlegg i hele boligen. Arbeider utført av faglært. Samsvarserklæring blir ettersendt til megler og lastet opp i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført?
Svar: Kontrolleres jevnlig av boretslag.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp p-kjeller med el-billader. Utført av sameiet.

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?
Svar: Ble målt opp av takstmann ved forrige salg. Målt opp på nytt etter oppussing av takstmann engasjert av megler. Målinger tatt i dag, dokumenter blir ettersendt megler.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Boligblokk er oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein. Taket er flatt og tekket med folie. Vinduer med isolerglass.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, fryser, komfyr med platetopp.
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:
- Varmekabler/folie i gulv.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 905,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnader:
- Felleskostnad renter: 293,-
- Felleskostnad avdrag: 195,-
- Felleskostnad driftsdel: 2 297,-

Tilleggsytelser:
- Parkering: 2 450,-
- Renhold av fellesareal: 125,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 545,-

Alt av vedlikeholdsarbeid på fellesområder ute i form av strøing/brøyting osv. Vask i fellesgangene. Vaktmestertjenester (ansatt fast vaktmester i boretslaget). Parkeringskjeller inngår i felleskostnadene. Tv og internett inngår. Kommunale avgifter inngår.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 807 203,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 228 811,- pr. 2024
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
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Borettslaget

Om borettslaget
Bromstadenga Borettslag består av totalt 366 boenheter fordelt på fire boområder. Det er tre hovedgater som fører inn til boområdet: Bromstadbuen, Stallmesterveien og Fjøsmesterveien.

Bromstadenga Borettslag Org.Nr. 948 656 132.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt enhet. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie). Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett
Borettslaget har forkjøpsrett. 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 74 202,-pr. 23.02.2026

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

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

Sikkerhetsstiller er: Klare Finans
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 986,- pr. 23.02.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på Kr.1 587 462,- og budsjettet for 2024 er på Kr. 2 230 496,-.

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: 16 299 kvm (Festetomt)
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.

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 har en attraktiv og rolig beliggenhet på Bromstad/ Valentinlyst. Samtidig er det kort vei til "alt" du trenger i hverdagen, og til Trondheim sentrum. Med buss tar det ca. 10 min til Solsiden. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon - da både rutebuss og flybuss. Fra Bromstadvegen, Tyholtveien og Kong Øysteins veg er det hyppige avganger til- og fra sentrum. Flybussen tar man enten fra Innherredsveien ved Sirkus Shopping eller Jonsvannsveien ved Berg.

Her har man alt man trenger samlet i en liten omkrets, samt et rolig og trygt nabolag. Det er også god tilgjengelighet til studiesteder fra leiligheten. Blant andre nærliggende fasiliteter kan vi nevne:

Valentinlyst kjøpesenter med kiosk, bakeri, vinmonopol,

dagligvare, minibank, apotek og treningssenter.
- Plantasjen hagesenter.
- Baldershage Senter med restaurant, søndagsåpen Rema 1000 og Apotek.
- Sirkus Shopping med over 100 butikker, også restauranter.
- Fresh Fitness og 3-T Leangen.
- Leangen Idrettspark med fotballbaner, skøyteis og håndballhall.
- IKEA.
- ESSO Bensinstasjon.

For den friluftsinteresserte er det kort vei til Estenstadmarka med flotte turterreng sommer som vinter. På Estenstadhytta (ca. 7 km fra boligen) får man rykende ferske kanelboller, spekemat, rømmegrøt og kalde/varme drikker.

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

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger kun 5 minutter til fots fra leiligheten og heter "Strinda VGS". Herifra går det hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på 15 minutter.

Skoler og barnehager
- Tyholttunet barnehage (0-5 år) 0,2 km.
- Aastahagen barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Majorstuen barnehage (1-5 år) 0,3 km.

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

- Strinda videregående skole, 1,6 km.
- Lukas videregående skole, 3,5 km.
- Barneskolekrets: Strindheim.
- Ungdomsskolekrets: Blussuvold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 22.08.1972

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
Eiendommen ligger i område som kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til nåværende sentrumsformål. Eiendommen ligger i et regulert område med planID: r1083a, r20130056, r20140037. Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planID: r20240035. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

5001/13/92:
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

09.10.1970 - Dokumentnr: 13638 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:1

21.04.2016 - Dokumentnr: 354941 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:276

21.04.2016 - Dokumentnr: 354965 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:93
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

01.01.2018 - Dokumentnr: 162480 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:13 Bnr:92

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 – estimert til kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr TOBB kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører TOBB kr. 4 757,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres selger direkte) kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 110 682,- 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 20. mars 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

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 13

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 111 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	14 min 1.2 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	17 min 1.4 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Cissi Klein videregående skole		20 min

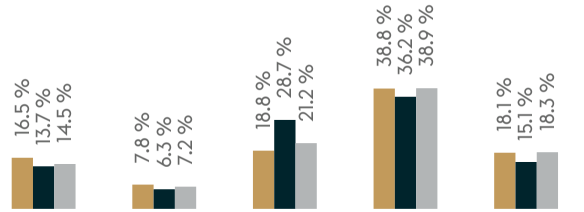
Offentlig transport

Tyholtveien	Linje 13, 22	3 min 0.2 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	21 min 1.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.8 km
Dronningens gate 62	Linje 9	11 min 4.4 km
Trondheim Værnes		28 min

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år)	54 barn	2 min 0.2 km
Hagebyen private barnehage (1-...	16 barn	6 min 0.5 km
Persaunet barnehage (1-5 år)	75 barn	6 min 0.5 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 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

Sport

Stallmestervegen akt.omr. - ba...	3 min
Tingssletta, ballløkke	6 min
Fresh Fitness Valentinlyst	6 min
Feel24 Singsaker	16 min

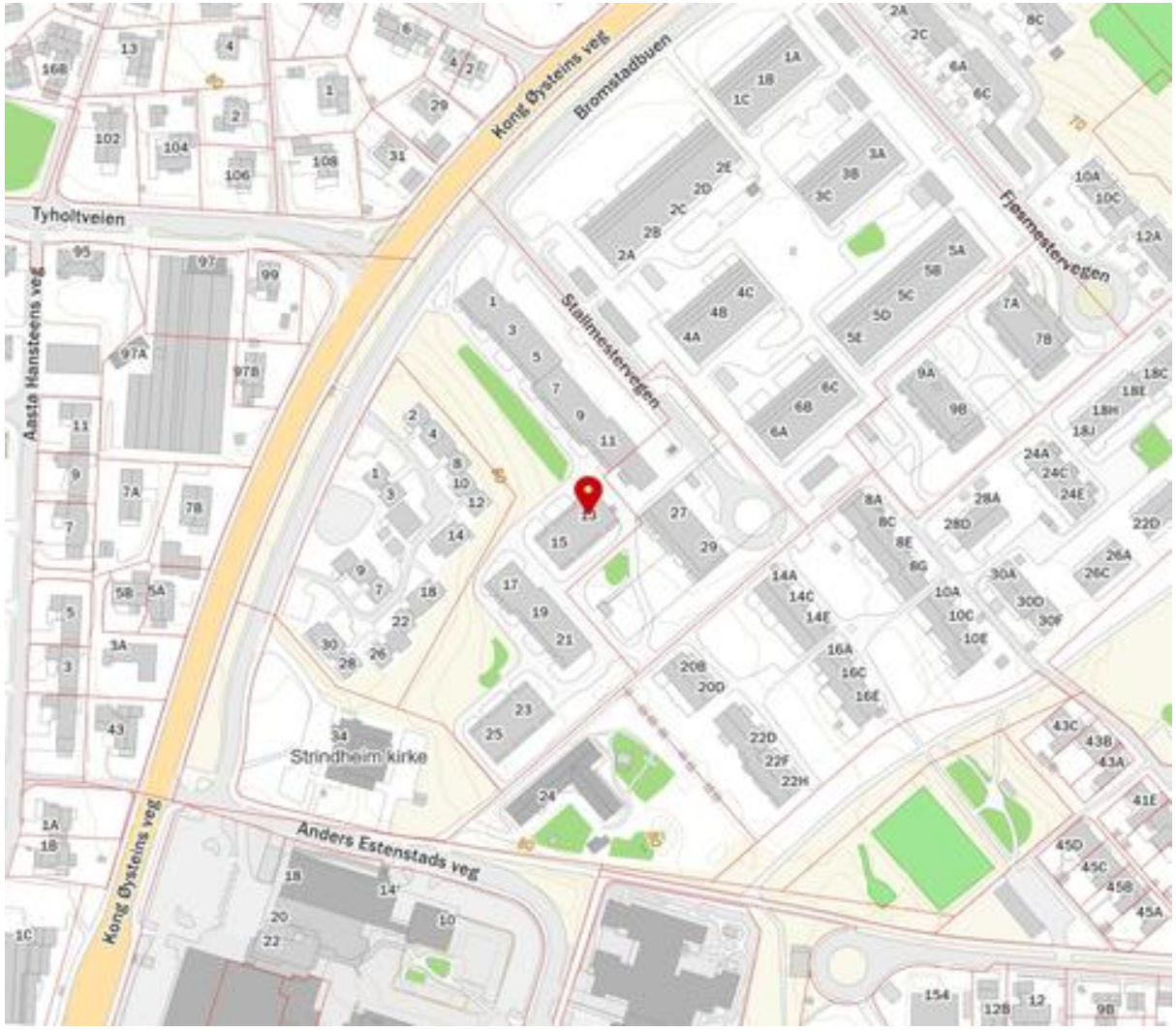
«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

— 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

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stallmestervegen 13

7046 TRONDHEIM

5001/13/92/0/47/0

Rapportdato

10.03.2026

TG 0	5
TG 1	1
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 10.03.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

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 13 - 5001/13/92/0/47/0

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 13 - 5001/13/92/0/47/0

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 13 - 5001/13/92/0/47/0

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 13 - 5001/13/92/0/47/0

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 13 , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/92/0/47/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Tomt: 16 299.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Jesper Dahlberg Jullum

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk er oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater og teglstein. Taket er flatt og tekket med folie. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Bad renovert i 2026. - Nytt kjøkken i 2026. - Hele leiligheten har vært gjenstand for oppussing/renovering i 2026.

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 13 - 5001/13/92/0/47/0

3.etasje			
Primærrom 53 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 53 m^2	**BTA** 56 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 53 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, stue/spisestue, kjøkken, soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 3 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** -

Sum areal			
BRA-i 53 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 56 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.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av alder på vinduer og verandadør. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
-

STÅLLMESTERVEGEN 13 - 5001/13/92/0/47/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

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

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
Vinduer i PVC-plast med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i PVC-plast med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Innerdører er lakkerte trefyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør fra 90-tallet. Innerdører skiftet ut i 2026.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. TG 2 settes på bakgrunn av alder på vinduer og verandadør.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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 utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har lastet opp på boligmappa.no.

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

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

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?
Ja

STALLMESTERVEGEN 13 - 5001/13/92/0/47/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone med synlig mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.
Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

STALLMESTERVEGEN 13 - 5001/13/92/0/47/0

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 våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

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:
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?
Nei

5 Kjøkken

TG 0

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:
Sentralt avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

STALLMESTERVEGEN 13 - 5001/13/92/0/47/0

6 VVS TG 1

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?
Ja

Kommentar:
Nytt sluk og nye vannrør ifm renovering av badet. Ny varmtvannsbereder i 2026.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2026 er installert i benkeskap på kjøkken.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STALLMESTERVEGEN 13 - 5001/13/92/0/47/0

7 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Hele det elektriske anlegget ble oppgradert i 2026. Sikringsskapet ble flyttet inn i leilighetene, det ble lagt opp gulvvarme og trukket opp nye punkter i hele leiligheten.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STÅLLMESTERVEGEN 13 - 5001/13/92/0/47/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jesper Dahlberg Jullum	9578-5994-4-3300396	2026-03-10 21:39:47

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
10. mars 2026

Oppdragsnummer
42-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallmestervegen 13, 7046 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Jesper Dahlberg Jullum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

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

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: Flisservice AS, ny membran og fliser. Ble utført Mai 2025. Knutshaug VVS la opp ny sluk. Arbeid utført Februar 2025.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Knutshaug VVS la opp nytt sluk. Flisservice AS la ny membran. Arbeider ble utført i perioden Februar-Mai 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke bygget om bad, har ikke vaskerom.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker på firmaer. Boretslaget har utført div vedlikeholdsarbeid. Alt er gjort av faglærte.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komplett nytt el-anlegg i hele boligen. Arbeider utført av faglært. Samsvaserklæring blir ettersendt til megler og lastet opp i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrolleres jevnlig av boretslag.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt opp p-kjeller med el-billader. Utført av sameiet.

---

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

Nei

---

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

---

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?

Nei

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

Feil og mangler

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

Nei

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?

Nei

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

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?

Nei

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? Ble målt opp av takstmann ved forrige salg. Målt opp på nytt etter oppussing av takstmann engasjert av megler. Målinger tatt i dag, dokumenter blir ettersendt megler.

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

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 42-0034/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jesper Dahlberg Jullum	**2026-03-10**

Identifikasjon

Jesper Dahlberg Jullum

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

enova

Energiattest



Adresse **Stallmestervegen 13, 7046 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270729**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182222429**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **92**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **253,08 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **270,77 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 351 kWh**



Stallmestervegen 13, 7046 TRONDHEIM

Detaljering

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



Stallmestervegen 13, 7046 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bromstadenga Borettslag

Protokoll ordinær Generalforsamling 2025

Tid og sted: 11. juni 2025 kl 18.00, Trondheim Frikirke, Brøsetvegen 145A

Til stede fra styret og administrasjonen:
Tore Resell, Trond Damås, Sissel Salater, Håkon Schjelde Dahl, Steinar Wold (vara) og Arne Li (vaktmester)

1. **Konstituering:**
- Valg av møteleder: Tore Resell
- Valg av sekretær: Bodil Andersen
- Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder: Magnar Furu
- Valg av tellekorps: Bodil Dønheim og Tove Kjenstad

- Registrering av antall stemmeberettigede inklusive eventuelle fullmakter
  Antall møtte andelseiere: 52, antall registrerte fullmakter: 1
  Totalt: 53

- Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen
  Vedtak: Innkallingen godkjennes. Generalforsamlingen ble lovlig satt

2. **Årsoppgjør for 2024**
- Godkjenning av årsregnskap og disponering av resultatet
  Vedtak: Regnskapet ble godkjent. Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet
- Revisjonsberetning
  Vedtak: Revisjonsberetningen ble tatt til orientering

3. ***Styrets årsmelding***
   Vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

4. **Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025.**
   Vedtak: Godtgjøring ble fastsatt til kr 335.500,- til fordeling mellom styremedlemmene

5. **Saker til orientering fra styret**
   Vedtak:
   5a. Årsoppgjør 2024 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble tatt til orientering.
   5b. Utvendig rehabilitering av Bromstadbuen 1-11 og 2-32 ble tatt til orientering.

6. **Saker til beslutning fra andelseierne**
   a. Julie Skjervold Sandvik: Justering av ordningen for bruk av gjesteparkering (punkt 9.2 i husordensreglene)

      Forslag til vedtak: 1. Ordningen med at andelseiere kan benytte gjesteparkering mot

betaling evalueres og eventuelt fases ut. *2. Gjesteparkeringen reserveres primært for besøkende og brukes kun til dette formålet, som opprinnelig tiltenkt. 3. Andelseiere som har behov for ekstra parkeringsplass, oppfordres til å benytte parkeringskjelleren gjennom eksisterende utleieordning. 4. Punkt 9.2 i husordensreglene tilpasses i tråd med dette vedtaket.*

Forslaget fikk 0 stemmer for, 53 stemmer mot. Forslaget ble ikke vedtatt.

b. Liz Ford, Anette Andersen ogTrond Falck: Parkering Bromstadbuen

Forslag til vedtak: Å etablere en permanent parkeringsplass mellom Bromstadbuen 11 og Bromstadbuen 1. Der ble det etablert en fungerende parkering under byggingen av de nye blokkene, og en reetablering av den vil ikke skjemme feltet da det ennå er store, luftige grøntområder rundt minihusene.Og i tillegg reetablere den opprinnelige størrelsen på hver parkeringsbås, så det gir oss over 60 en normal plass å parkere på.

Forslaget fikk 0 stemmer for, 53 stemmer mot. Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag til vedtak fra Styret: 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.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

c. Liz Ford, Anette Andersen og Trond Falck: Etablering av terrasser og boder i Bromstadbuen 4, 20 og 24

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner søknadene fra de tre andelseierne i henhold til tegninger og beskrivelser.

Forslaget fikk 0 stemmer for, 53 stemmer mot. Forslaget ble ikke vedtatt.

Forslag til vedtak fra Styret: Generalforsamlingen godkjenner etablering av uteplass/platting og bod for Bromstadbuen 4 (andelseier Trond Falck), Bromstadbuen 20 (andelseier Liz Ford) og Bromstadbuen 24 (andelseier Annette Andersen). 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. Utformingen av terrasser/boder for de tre forslagsstillerne skal være i henhold til de nye reglene nevn ovenfor og ikke i henhold til beskrivelsene i de mottatt søknadene. Forutsetninger for tillatelse til å bygge terasse/boder:
- *Andelseierne påtar seg ansvaret for at tiltaket er gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med aktuelle regulerings-bestemmelser, herunder at tiltaket ikke innebærer en økt belastning eller skaderisiko på borettslagets bygningsmasse.*
- *Andelseier påtar seg ansvaret for å ha kontroll på eventuelle rør, kabler og lignende i forbindelse med graving for å utføre tiltaket.*
- *Andelseierne aksepterer fullt praktisk, vedlikeholdsmessig og økonomisk ansvar for tiltaket, nå og for fremtiden. Dette utvidede ansvar følger andelen, slik at det gjelder*

for også etterfølgende hjemmelshavere.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Andelseier gir sin tilslutning ved signatur på møteprotokollen.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

7. Valg

Styret:

- Styreleder: Tore Resell (ikke på valg)
- Styremedlem: Bodil Andersen (ikke på valg)
- Styremedlem: Håkon Schjelde Dahl (ikke på valg)
- Styremedlem: Trond Damås (valgt for 2 år)
- Styremedlem: Sissel Salater (valgt for 2 år)
- Varamedlem 1: Steinar Wold (valgt for 1 år)
- Varamedlem 2: Børge Ervig (valgt for 1 år)
- Varamedlem 3: Arne R. Gripp (valgt for 1 år)

Valgkomite:

- Medlem: Trine Holmen (leder), Wenche Melland, Roar Kjelaas (alle valgt for 1 år)
- Varamedlem: Sissel Bredesen, Hans Sandnes (begge valgt for 1 år)

Delegater på TOBBs generalforsamling

- Tore Resell, Håkon Schjelde Dahl, Trond Damås (valgt for 1 år)
- Vara: Bodil Andersen, Sissel Salater, Steinar Wold (valgt for 1 år)

Møtet ble avsluttet kl : 19.20

Underskrift/stadfestes

Møteleder: Tore Resell

Andelseier: Magnar Furu

7. **Valg av Styremedlemmer og valgkomite**

a. Styremedlemmer for 2 år. På valg: Sissel Salater og Trond Damås
b. Varamedlemmer for 1 år. På valg: Steinar Wold, Børge Kraft Ervig og Arne Gripp
c. Valgkomite og valgkomiteens varamedlemmer for 1 år. På valg: Trine Holmen, Wenche Melland, Roar Kjelaas, Sissel Bredesen og Hans Sandnes
d. Valg av 3 delegerte m/ varemedlem til TOBBs generalforsamling

Se valgkomiteens innstilling som følger vedlagt

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på Generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg om Generalforsamlingen tillater det.

Trondheim 22. mai 2025

Bromstadenga Borettslag

Styret

Innkalling til ordinær Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 11. juni 2025 kl 18.00

Sted: Frikirken Moholt, Brøsetveien 145A

Saksbehandling etter vedtektene etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering:**

- Valg av møteleder
- Valg av sekretær
- Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Valg av to andelseiere som tellekorps
- Registrering av antall stemmeberettigede inklusive eventuelle fullmakter
- Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen

2. **Årsoppgjør for 2024**

- Godkjenning av årsregnskap
- Disponering av resultat
- Revisjonsberetning

3. **Styrets årsmelding for 2024**

4. **Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025**

5. **Saker til orientering**
   a. Årsoppgjør 2024 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS
   b. Utvendig rehabilitering Bromstadbuen 1-11 og 2-32

6. **Saker til beslutning fra andelseierne**
   a. Julie Skjervold Sandvik: Justering av ordningen for bruk av gjesteparkering (punkt 9.2 i husordensreglene)
   b. Liz Ford, Anette Andersen og Trond Falck: Parkering Bromstadbuen
   c. Liz Ford, Anette Andersen og Trond Falck: Terrasser og boder, Bromstadbuen 4, 20 og 24

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	98 818 117	99 185 442
Maskiner	12	0	6 250
Andre anleggsmidler	12	981 992	1 125 591
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	1	1
Sum anleggsmidler		**99 800 110**	**100 317 283**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	37 004	24 647
Forskutterte kostnader MBU	14	488 308	609 822
Periodiserte kostnader	14	722 336	684 661
Mellomregning Klare Finans	14	292 601	185 457
Opptjente renter	14	55 948	55 332
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	620 327	1 360 682
Sum omløpsmidler		**2 216 525**	**2 920 602**
SUM EIENDELER		**102 016 635**	**103 237 886**

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		11 270 676	14 655 228	11 270 500	13 575 000
Felleskostnader kapitaldel		4 962 084	0	4 961 283	3 307 000
Inntekter garasjer		78 183	80 916	83 700	80 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 143 296	2 068 632	2 151 500	2 091 000
Andre tillegg	1	10 581 840	9 342 945	10 585 900	10 621 600
Andre driftsinntekter	2	68 838	43 700	0	0
Sum driftsinntekter		**29 104 917**	**26 191 421**	**29 052 883**	**29 674 600**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 476 273	-1 421 130	-1 584 305	-1 630 600
Styrehonorar		-325 500	-310 000	-325 500	-335 000
Avskrivninger		-517 174	-523 803	-517 174	-507 600
Forretningsførerhonorar		-395 213	-386 132	-395 215	-409 000
Honorar administrative tjenester		-111 618	-107 244	-78 960	-110 800
Eksterne honorar	4	-137 055	-330 068	-150 000	-120 000
Kontingent boligbyggelag		-143 650	-132 300	-118 950	-143 650
Kontingent/felleskostnader	5	-9 584 400	-8 447 475	-9 600 000	-9 584 400
Drifts- og serviceavtaler	6	-474 096	-448 868	-420 700	-530 000
Vaktmestertjenester		0	-79 458	-2	0
Renholdstjenester		-447 309	-430 097	-442 900	-478 600
Løpende vedlikehold	7	-1 054 146	-1 017 664	-750 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-598 517	0	-750 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 999 183	-2 014 856	-2 162 500	-2 091 000
Forsikring		-1 168 424	-970 638	-1 069 745	-1 330 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 511 410	-2 188 966	-2 176 985	-2 757 000
Eiendomsavgifter		-2 061 737	-2 022 838	-2 124 000	-2 165 000
Festeavgift	9	-488 220	-488 220	-500 000	-500 000
Energi, felles		-624 010	-616 865	-600 000	-660 000
Andre driftsutgifter	10	-485 857	-346 974	-450 100	-456 000
Sum driftskostnader		**-24 603 791**	**-22 283 598**	**-24 217 036**	**-25 808 650**
DRIFTSRESULTAT		**4 501 126**	**3 907 823**	**4 835 847**	**3 865 950**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 948	55 332	20 000	20 000
Finanskostnader		-2 580 779	-2 375 694	-2 625 351	-2 098 100
Netto finansposter		**-2 524 831**	**-2 320 362**	**-2 605 351**	**-2 078 100**
Resultat før skattekostnad		**1 976 295**	**1 587 462**	**2 230 496**	**1 787 850**
Ordinært resultat etter skatt		1 976 295	1 587 462	2 230 496	1 787 850
ÅRSRESULTAT	**11, 16**	**1 976 295**	**1 587 462**	**2 230 496**	**1 787 850**
Disponering av totalresultat:		1 976 295	1 587 462	2 230 496	1 787 850
Overført til annen egenkapital		1 976 295	1 587 462	0	0

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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	438 840	401 580
Garasje/parkeringsanlegg	10 143 000	8 941 365
Sum andre tillegg	**10 581 840**	**9 342 945**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift eluttak	200	200
Salg av eiendeler	0	15 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	21 000	28 500
Kompensasjon/erstatning	38 638	0
Ekstrainnbetaling	3 000	0
Utleie av miljøhus/grendahus	1 500	0
Utleie av utstyr og areal	4 500	0
Sum andre inntekter	**68 838**	**43 700**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	38 466 623	36 490 328
Sum egenkapital		**38 503 323**	**36 527 028**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	39 220 030	41 546 436
Borettsinnskudd	17, 19	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	17, 19	36 000	36 000
Sum langsiktig gjeld		**61 225 130**	**63 551 536**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		780 205	1 606 206
Skyldig off. myndigheter		132 751	103 549
Forskudd kunder		322 608	209 588
Forskutterte inntekter MBU		361 897	376 589
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		133 154	124 890
Påløpte renter		346 006	470 957
Påløpte kostnader		207 561	267 541
Annen kortsiktig gjeld		4 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**2 288 182**	**3 159 321**
Sum gjeld		**63 513 312**	**66 710 857**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 016 635**	**103 237 886**
Pantstillelser	17	61 189 130	63 515 536

Sted:_____, dato:_____

Tore Resell
Leder

Håkon Schjelde Dahl
Styremedlem

Trond Damås
Styremedlem

Sissel Salater
Styremedlem

Bodil Helen Andersen
Styremedlem

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	383 804	387 329
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	151 838	132 834
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	84 817	90 569
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	46 124	21 052
Reparasjon og vedlikehold uteområde	365 632	361 935
Reparasjon og vedlikehold annet	21 930	23 946
Sum vedlikehold	**1 054 146**	**1 017 664**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	598 517	0
Sum periodisk vedlikehold	**598 517**	**0**

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring fasader, utskifting takvifter og innglassing trappenedganger.

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 2024 betalt kr 488.220 i festeavgift.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	152 102	33 632
Verktøy, driftsmateriell, inventar	51 449	36 706
Kontorrekvisita, trykksaker	16 493	15 793
Drift maskiner	106 551	112 186
Gaver	4 638	2 158
Kostnader vedr. styrearbeid	10 732	7 881
Generalforsamling/årsmøte	29 928	25 365
Kurskostnader	11 600	17 000
Bankgebyrer	1 651	2 509
Andre gebyrer	36 309	27 759
Tilskudd bomiljø	6 237	7 180
Hjemmeside/internett/TV-abo	44 586	52 158
Dagligvarer	10 384	6 649
Julebord/styresamling	1 732	0
Andre kostnader	1 449	0
Sum andre driftsutgifter	**485 857**	**346 974**

Bromstadenga Borettslag - Noter 2024

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 049 239	991 572
Arbeidsgiveravgift	231 359	224 139
Feriepenger	133 154	124 890
Pensjonskostnader	-12 923	8 544
AFP-premie	19 094	19 359
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 574	5 563
Reisekostnader	10 991	16 410
Andre lønnskostnader	41 786	30 653
Sum personalkostnader	**1 476 273**	**1 421 130**

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 076	26 656
Fakturerte tjenester	63 141	181 385
Juridisk rådgivning	48 150	119 053
Teknisk rådgivning	1 688	2 975
Sum eksterne honorarer	**137 055**	**330 068**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	9 584 400	8 447 475
Sum felleskostnad velforening/sameie	**9 584 400**	**8 447 475**

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	73 840	36 191
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 150	65 860
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	1 984
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	39 711	17 586
Avtale om skadedyrbekjempelse	135 846	125 263
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	16 975	19 075
Avtale om parkeringskontroll	128 140	124 090
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	64 434	58 819
Sum drifts- og serviceavtaler	**474 096**	**448 868**

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	1 823 695	167 532	0	2 938 596
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	981 992	0	0	8 081 138
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	
Årets avskrivninger :	0	6 250	0	3 315	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.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2024

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**-238 719**	**-82 223**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 976 295	1 587 462
Tilbakeført avskrivning	517 174	523 803
Opptak lån	38 010 500	0
Avdrag lån	-40 336 906	-2 265 761
Utbetalt innskudd	0	-2 000
Årets endring i disponible midler	**167 062**	**-156 496**
Disponible midler i periodens slutt	**-71 657**	**-238 719**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**-71 657**	**-238 719**

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt fra 01.01.25 samt at det er budsjettert med en positiv endring av disponible midler i 2025 som vil gi positive disp midler ved utgangen 2025.

Org.nr: 948 656 132 - 38

Note 13 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS (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 31.12.24 er kr - 3.010.239,- og årsresultatet for 2024 er kr - 2.252.622,-. 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

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	68 384	49 164
Bankinnskudd	551 943	1 311 518
Sum bankinnskudd	**620 327**	**1 360 682**

Note 16 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**36 527 028**	**34 939 567**
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	**36 700**	**36 700**
Annen egenkapital 01.01	36 490 328	34 902 867
Årets resultat	1 976 295	1 587 462
Annen egenkapital 31.12	**38 466 623**	**36 490 328**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**38 503 323**	**36 527 028**

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

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**98 818 117**
Restgjeld 31.12	**61 189 130**

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.

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	3	2 791	8 373
	2	2 745	5 490
	44	2 715	119 460
	21	2 565	53 865
	12	2 361	28 332
	2	2 057	4 114
	28	2 044	57 232
	10	2 021	20 210
	4	2 015	8 060
	3	1 983	5 949
	3	1 970	5 910
	3	1 933	5 799
	3	1 910	5 730
	6	1 712	10 272
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
	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

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Danske Bank**	**Sparebank 1 SMN**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**84261085037**	**42026621946**	**1460022310**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	1995
Rentesats:	5.36 %	6.58 %	4.705 %
Betingelser:	NIBOR 3 mnd. + 0,60% margin	3mnd Nibor + Margin 1,85 %	
Beregnet innfridd:	25.04.2026	03.11.2024	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	38 000 000	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	0	38 000 000	3 546 436
Avdrag i perioden:	0	38 000 000	2 336 906
Opptak i perioden:	38 010 500	0	0
Lånesaldo 31.12:	**38 010 500**	**0**	**1 209 530**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1460022310	1	5 013	5 013
	1	4 935	4 935
	1	4 774	4 774
	1	4 756	4 756
	1	4 683	4 683
	24	4 388	105 312
	22	4 329	95 238
	27	4 295	115 965
	1	4 293	4 293
	10	4 239	42 390
	1	4 210	4 210
	22	4 155	91 410
	1	4 035	4 035
	1	4 031	4 031
	3	3 911	11 733
	22	3 831	84 282
	27	3 746	101 142
	3	3 737	11 211
	3	3 682	11 046
	1	3 420	3 420
	1	3 388	3 388
	22	3 344	73 568
	3	3 305	9 915
	3	3 269	9 807
	3	3 250	9 750
	3	3 163	9 489
	3	3 113	9 339
	3	3 076	9 228
	8	2 798	22 384

Note 19 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	36 000	36 000
Sum innskudd	**22 005 100**	**22 005 100**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

Til revisor for Bromstadenga Borettslag

Uttalelse fra styret og forretningsfører i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Bromstadenga Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

1.Regnskap og bokføring

- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet med noter inneholder ikke vesentlige feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

2. Lønns- og pensjonskostnader (RF-1022) og eventuell skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i eventuell skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige. Dette omfatter også lønnsoppgavepliktige ytelser i skjema for lønns- og pensjonskostnader.

3. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
  - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
  - Ubegrenset tilgang til personer i foretaket som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Håkon Schjelde Dahl (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	09.05.2025

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet med noter.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar som ikke fremgår av årsregnskapet med noter.

Trondheim,

Fullstendighetserklæring mellom Bromstadenga Borettslag og Boligbyggelaget TOBB

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	09.05.2025

For Boligbyggelaget TOBB

	Kjell Jomar Aune (sign.)	09.05.2025

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

Trondheim, 12. mai 2025
BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JLIP6-1A6MV-BINZH-EEGGO-2JUNF-K1S8E

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: JLIP6-1A6MV-BINZH-EEGGO-2JUNF-K1S8E

Sak 3: Styrets årsmelding 2024 – 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, 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 avholdt 13 styremøter i perioden fra forrige Generalforsamling i juni 2024 til 8. mai 2025. Varamedlem Steinar Wold møter fast på styremøtene, uten stemmerett. I tillegg deltar også vaktmester Arne Li.

Økonomi Bromstadenga borettslag
Årsregnskapet for 2024 viser at borettslaget fikk et overskudd på 1.976.295 kroner i 2024 mot et overskudd på 1.587.462 kroner i 2023.

Inntektene har økt med i underkant av 3 millioner fra 2023 til 2024. Dette tilsvarer økningen i felleskostnader.

Driftskostnadene har økt med ca 2,3 millioner. Hovedårsaken (1,1 million) er økningen i parkeringsleie til Bromstadenga Parkeringutleie (BPU) fra oktober 2023. I tillegg er det også økning i kommunale avgifter samt generell prisøkning på varer og tjenester. Ordinære finanskostnadene (rente på gjeld) har økt med 205.000 kroner.

Høsten 2024 ble det gjennomført anbud på rentevilkårene på lån i Bromstadenga Borettslag (BBL) Lånet ble flyttet til Danske Bank og avdragsfrihet ble videreført. Med dagens rentenivå er den årlige effekten at renteutgiftene reduseres med ca 450.000 for BBL.

Borettslaget hadde 71.657 kroner i negative disponible midler ved utgangen av 2024, mot 238.000 i negative disponible midler ved utgangen av 2023. Styret følger likviditetssituasjonen nøye og mener å ha den under kontroll. Det er ikke rom i økonomien for større vedlikeholdsprosjekter uten at det foretas låneopptak.

Bromstadenga Borettslag hadde ved utgangen av 2024 en langsiktig gjeld på 61,2 millioner mot 63,5 millioner ved utgangen av 2023. Av dette er 38 millioner gjeld til Danske Bank og 1,2 millioner til Husbanken. Lånet i Husbanken vil være nedbetalt i juli 2025. Lånet i Danske bank har avdragsfrihet fram til april 2026.

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."

Løvaas, John Christian
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 08:13:43 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JLIP6-1A6MY-BINZH-EEGGO-2IUNF-K1S8E

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.

Dialog med andelseierne

Styret gjennomførte våren 2025 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 få kontakt med Styret på er å bruke e-post til styret@bromstadenga.no. For saker knyttet til vedlikehold kan vaktmester kontaktes på drift@bromstadenga.no. Hjemmesiden (bromstadenga.no) oppdateres også når det er ny informasjon skal ut til beboerne. Om det er informasjon som savnes på hjemmesida er det bare å gi beskjed til styret. I tillegg henges det oppslag i oppgangene og legges informasjonsskriv i postkassene ved behov. 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 borettslaget og i løpet av 2024 fikk vi 37 nye andelseiere, noe som viser at dette er et populært boområde.

Det er etablert en Trivselsgruppe i borettslaget. De har bidratt godt til bomiljøet med servering i forbindelse med 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 melde seg til Trivselsgruppa.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 22. mai 2025

Styret

For 2025 er det budsjettert med et årsresultat på ca 1,8 millioner.

Vedlikehold

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2024.

Utredning Minihusene i Bromstadbuen

Minihusene i Bromstadbuen har et stort etterslep på vedlikehold og styret har jobbet med utredning av alternativer for bebyggelsen. Styret legger frem en egen orienteringssak om utvendig rehabilitering av Bromstadbuen i årets Generalforsamling.

Soppskader på nyblokkene Stallmestervegen 27/29 og Fjøsmestervegen 7/9

I 2023 ble det oppdaget utvendig sopp og råteskader på nyblokkene. Den etablerte løsningen for beslag knyttet til solskjerming medførte at vann trengte inn bak kledningen, noe som gir fukt- og råteskader. Det ble inngått en avtale hvor Betonmast dekker hele kostnaden ved utbedringen i Stallmestervegen 27/29, mens utbedringene i Fjøsmestervegen 7/9 deles 50/50 mellom BBL og Betonmast, begrenset til kroner 500.000 for BBL. Halvparten av dette beløpet ble betalt i 2024. Det gjenstår i hovedsak utbedringsarbeider på nordfasaden av alle 3 blokkene. Disse arbeidene vil bli utført i løpet av sommeren 2025.

Bromstadenga Parkeringsutleie

Bromstadenga Parkeringsutleie er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har som eneste hensikt å leie ut parkeringsplasser til BBL. Det til enhver tid sittende styre i BBL er også styre i BPU. Bromstadenga Borettslag er forpliktet til å leie alle parkeringsplassene i BPU. Andelseierne i B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene i Bromstadenga borettslag har en rett og plikt til en fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær Generalforsamling 12.12.2012. BPU har ingen inntekter utover parkeringsleien fra andelseierne.

Bromstadenga Parkeringsutleie fikk et underskudd på kroner 2.252.622 i 2024 mot et underskudd på kr 2.669.309 i 2023.

De største kostnadene i BPU er avskrivninger (kr 2.460.000) og rentekostnader på lån (kr 6.516.000 i 2024 mot kr 5.998.500 i 2023).

Bromstadenga parkeringsutleie har en langsiktig gjeld på ca 102 millioner i Danske Bank. Det er inngått avtale om avdragsfrihet på dette lånet fram til april 2026. Høsten 2024 ble det gjennomført anbud på rentevilkårene på lån i BPU, lånet ble flyttet til Danske Bank og avdragsfrihet ble videreført. Med dagens rentenivå er den årlige effekten at renteutgiftene går ned med ca 1,2 millioner for BPU.

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 2024 hadde ca 35 andelseiere ønske om å fremleie sine parkeringsplasser i parkeringskjelleren. I snitt har ca 20 parkeringsplasser vært utleid. Parkeringsplassene leies ut til kr 1.000 pr måned (800 + mva). Inntektene fra utleie er i sin helhet tilbakeført til alle andelseiere som har ønsket fremleie.

Styret har også i 2024 hatt en pågående oppfølging av Spennarmering når det gjelder utbedring av lekkasjer, sprekker og ventilasjon i parkeringskjellerne.

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		132 169	121 718
Leieinntekt		7 792 810	7 050 349
Annen driftsinntekt		1 750	750
Sum driftsinntekter		**7 926 729**	**7 172 817**
Driftskostnader			
Varekostnad		0	194 207
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 460 833	2 481 221
Annen driftskostnad	2	1 203 843	1 169 877
Sum driftskostnader		**3 664 676**	**3 845 305**
Driftsresultat		**4 262 053**	**3 327 513**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 133	1 641
Sum finansinntekter		**2 133**	**1 641**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		6 516 808	5 998 463
Sum finanskostnader		**6 516 808**	**5 998 463**
Netto finans		**-6 514 675**	**-5 996 822**
Resultat før skattekostnad		**-2 252 622**	**-2 669 309**
Skattekostnad	3, 4	0	0
Årsresultat		**-2 252 622**	**-2 669 309**
Overføringer			
Udekket tap	5	-2 252 622	-2 669 309
Sum overføringer		**-2 252 622**	**-2 669 309**

BankID Signing
Sissel Salater
2025-04-29
BankID Signing
Trond Willy Damås
2025-04-29
BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2025-04-29
BankID Signing
Håkon Schjelde Dahl
2025-04-29
BankID Signing
Tore Resell
2025-04-30

Årsregnskap for

BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS

912079732

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS
912 079 732

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
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	23 437 328	21 184 706
Sum opptjent egenkapital		**-23 437 328**	**-21 184 706**
Sum egenkapital		**-3 010 239**	**-757 617**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	102 010 500	101 919 551
Sum annen langsiktig gjeld		**102 010 500**	**101 919 551**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 369	97 706
Skyldige offentlige avgifter		298 756	291 979
Annen kortsiktig gjeld		1 508 520	1 767 092
Sum kortsiktig gjeld		**1 852 645**	**2 156 777**
Sum gjeld		**103 863 145**	**104 076 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 852 906**	**103 318 711**

Trondheim, 29.04.2025, Elektronisk signert

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

BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS
912 079 732

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	99 286 982	101 747 815
Sum varige driftsmidler		**99 286 982**	**101 747 815**
Sum anleggsmidler		**99 286 982**	**101 747 815**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 576	55 235
Andre kortsiktige fordringer		33 193	211 608
Sum fordringer		**60 770**	**266 843**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 154	1 304 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 505 154**	**1 304 053**
Sum omløpsmidler		**1 565 924**	**1 570 896**
SUM EIENDELER		**100 852 906**	**103 318 711**

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	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**186 231**	**117 183 939**	**117 370 170**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-186 231	-15 436 127	-15 622 358
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-186 231	-17 896 960	-18 083 191
Balanseført verdi pr 31.12	**0**	**99 286 979**	**99 286 979**
Årets av- og nedskrivninger	0	2 460 833	2 460 833
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	2024	2023
Resultat før skatt	-2 252 622	-2 669 309
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 182 961	-1 322 342
Skattepliktig inntekt	**-3 435 583**	**-3 991 651**

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	12 200 648	13 383 609	-1 182 961
Fremførbart underskudd	-33 362 424	-36 798 007	3 435 583
Netto forskjeller	**-21 161 776**	**-23 414 398**	**2 252 622**
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	21 161 776	23 414 398	-2 252 622
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	**0**	**0**	**0**
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	**0**	**0**	**0**

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

Noter

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.

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 2024 • Resultatregnskap for 2024 • 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 2024 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.

Styret og daglig leders 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.

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 Dokumentnøkkel: M4XJ6-3OQHL-KYX3Q-R988H-E42T4-SBJK7

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	20 427 089	-21 184 706	-757 617
Årsresultat	0	-2 252 622	-2 252 622
Egenkapital 31.12.2024	**20 427 089**	**-23 437 328**	**-3 010 239**

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	99 286 982
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 31.12.24 har selskapet negativ egenkapital. Selskapets styre er likevel av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt 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 2024 har styret videreført tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Dette innebærer bytte av långiver hvor rentebetingelsene ble vesentlig forbedret. Avtale om avdragsfrihet på banklån i en tid med høye lånerenter videreføres 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 bokførte verdier. i sum er dermed forutsetningen om fortsatt drift til stede.

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."

Løvaas, John Christian
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 15:31:27 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M4XJ6-3OQHL-KYX3Q-R988H-E42T4-SBJK7

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

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

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

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

BDO

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: M4XJ6-3OQHL-KYX3Q-R988H-E42T4-SBJK7

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.

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 og endres deretter iht til valgresultatet i Generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Trondheim, 7. mai 2025

Tore Resell

Bodil Helen Andersen

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

Ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble avholdt 7. mai 2025 kl 19.00 i Miljøhuset, Bromstadbuen 5, 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 2024 og revisors beretning ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2024.

5. Disponering av årsresultatet

Virksomheten har for 2024 hatt et underskudd på kr 2.252.622som ble vedtatt dekket slik:

Fremføring til udekket tap	kr	2.252.622
Sum disponert	kr	2.252.622

6. Godkjennelse av godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble ikke avsatt godtgjørelse til styret for året 2024.

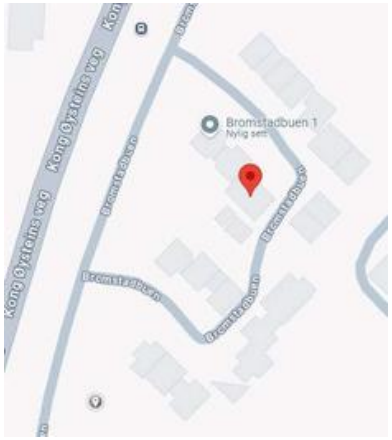
7. Godkjennelse av godtgjørelse til revisor

Generalforsamlingen godkjente at godtgjørelsen til revisor dekkes etter regning.

Sak 5b: Orientering om utvendig rehabilitering av Bromstadbuen 1-11 og 2-32

Om bebyggelsen i Bromstadbuen

Bromstadenga borettslag består av 365 boenheter fordelt på fire ulike bygningstyper. 22 av bygningene ligger i Bromstadbuen 1-11 og 2-32 («Minihusene»). Minihusene er trehus på en etasje med krypkjeller. Bromstadbuen 5 er Miljøhuset som er fellesareal for borettslaget, de øvrige husene er boliger hvor 13 eies av Trondheim kommune og de øvrige 8 eies av private andelseiere (pr 1. april 2025).







Kart og bilder fra google maps

Tilstandsvurdering av bebyggelsen i Bromstadbuen

Bromstadenga borettslag har avtale med TOBB om Plussplan. Dette innebærer at TOBBs vedlikeholdsplanleggere går igjennom bygningsmassen og setter opp anbefalte vedlikeholdstiltak basert på alder og tilstand på bygningene. Bygningsmassen i Bromstadenga borettslag ble vurdert i 2021 hvor konklusjonen fra TOBB var: *Miniboligene er i dårligst forfatning av alle byggene, og det er anbefalt å gjennomføre større tiltak på disse i den nærmeste framtid.*

Utredning av alternativer for Bromstadbuen 1- 11 og 2-32
På BBLs generalforsamling i 2022 ble det gitt orientering om status og anbefaling fra Plussplan av Stig Gunnar Rinnan, Prosjektingeniør, Teknisk forvaltning TOBB

Styret fikk samtidig en fullmakt fra Generalforsamlingen for å utrede området Bromstadbuen. Med utgangspunkt i denne fullmakten har Styret utredet muligheten for å rive bygningsmassen i Bromstadbuen og bygge nytt. Det har vært et krevende arbeid hvor styret har måttet utrede det juridiske mulighetsrommet, skattemessige konsekvenser for andelseierne/borettslaget og innhente foreløpige tilbud fra ulike utbyggere. I tillegg har vi vært i dialog med Trondheim kommune både for å avklare deres planer for fortsatt eierskap og muligheter for utkjøp av andelene eid av Trondheim kommune. Trondheim kommune ønsker å selge sine andeler, men det har vært svært krevende å få en avklaring når det gjelder verdivurdering. I mellomtiden har også Trondheim kommune solgt flere av sine andeler og det er nå flere private eiere enn da utredningen startet.

Styret har vurdert muligheten for å gjennomføre utbygging på egen hånd, men anser det som svært krevende da all planlegging og prosjektering, herunder forhandling med andelseierne og offentlige godkjennelser vil ligge på styret. I tillegg vil all risiko i prosjektet ligge på borettslaget. Styret har derfor heller sett på muligheten av å selge utbyggingsretten til en utbygger, med klare begrensninger i størrelse og plassering av bygninger. Det gir en mer forutsigbar økonomisk gevinst, samtidig som borettslaget ikke påtar seg et prosjekt som er utenom styrets kompetanse og kapasitet.

I løpet av prosessen har styret innhentet foreløpige pristilbud fra 5 ulike utbyggere, deriblant TOBB. Pristilbudene har vært forholdsvis like. Estimatene viser at borettslaget kunne fått en brutto gevinst på ca 32 millioner på en slik utbygging. Gevinsten vil avhenge både av endelig pris hos utbyggere og pris på utkjøp av andelseiere. En gevinst vil bli skattlagt som kapitalgevinst, dvs med 22% skatt. Totalt kroner kr 7.040.000. Siden borettslaget ikke er et skatteobjekt vil gevinstbeskatning belastes den enkelte andelseier med i gjennomsnitt kr 20.400 pr andel. En gevinstbeskatningen kan sannsynligvis kompenseres ved reduserte felleskostnader i det aktuelle året, noe som ville gitt en netto gevinst for BBL på ca kr 25 millioner.

Alle andelseiere i Bromstadbuen må gi sin tilslutning til utkjøp, noe som betyr at dersom en andelseier ikke ønsker utkjøp vil utbyggingen ikke kunne gjennomføres. Det er ikke gitt tilbud til de private andelseierne, men gjennom dialog med dem er styret av den oppfatning at ikke alle vil ønske utkjøp. I tillegg oppleves dialogen med Trondheim kommune som svært krevende og etter hvert som en eventuell utbygger må kjøpe ut flere private andeler vil lønnsomheten for en utbygger gå ned. Styret regner også med at

har derfor besluttet å rehabilitere Bromstadbuen 1-11 og 2-32 og vil snarest starte en anbudsprosess for å innhente tilbud på følgende rehabilitering:

- Skifte av utvendig kledning
- Skifte av ytterdører, vinduer og balkongdører
- Skifte av takbelegg, takhatter og takrenner/nedløpsrør
- Overflatebehandling av grunnmur
- Tilleggsisolering av vegger og tak
- Behovet for drenering vil bli vurdert og tas med i rehabiliteringen dersom nødvendig

Kostnader og låneopptak
I 2021 ble kostnadene for utbedring av boligene i Bromstadbuen estimert til ca 13.000.000 kroner fra TOBB. Statistisk sentralbyrås byggekostnadskalkulator viser at prisene har steget til 16.000.000 siden 2021. I tillegg kommer kostnader for tilleggsisolering av vegger og tak, og eventuell drenering. Styret estimerer at rehabiliteringen kan koste i størrelsesorden 20.000.000 kroner.

En rehabilitering av bygningene i Bromstadbuen må finansieres med låneopptak. Styret vil i tillegg til å innhente tilbud fra ulike private banker også undersøke muligheten for å få hele eller deler av rehabiliteringen finansiert i Husbanken.

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 rehabilitering 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.

Hvorfor er saken en orienteringssak i Generalforsamlingen?

Det påligger styrene i borettslag å sørge for forsvarlig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesarealer. I forbindelse med utøvelse av vedlikeholdsplikten kan og skal styret ta alle beslutninger som ikke i medhold av lov eller vedtekter er lagt til generalforsamling. Den sentrale lovbestemmelsen er borettslagsloven § 8-9. Av denne følger det at dersom tiltaket ikke innebærer «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten» kan styret ta beslutningen. Styret kan beslutte alt av nødvendig vedlikehold, uavhengig av kostnad. For at styret skal kunne utøve ansvaret for forsvarlig vedlikehold legges saken fram som en orienteringssak.

naboene i de nærmeste blokkene vil ha innsigelser på en utbygging i fare for å miste lys og sol. En eventuell utbygging vil kreve 2/3 flertall i Generalforsamling.

Styret har derfor kommet til at en utbygging på området Bromstabuen ikke er gjennomførbart.

Orientering: Rehabilitering av Minihusene
I Plussplan fra TOBB (2021) ble følgende vurdert til tilstandsgrad 3 (tiltak bør iverksettes)

	Vurdering
Ytterdører og balkongdører	Montert i byggeår 1972, sist gang overflatebehandlet i 2008. Anbefales skiftet i nærmeste framtid.
Utvendig kledning	Montert i byggeår 1972, sist overflatebehandlet i 2019. Det anbefales komplett utskifting i nærmeste framtid. Det er registrert råte, malingsavflassing og sprekker i store deler av kledningen

Følgende ble i 2021 vurdert til tilstandsgrad 2 (tiltak kan være aktuelt)

Taktekning og takhatter	Takene på miniboligene er av type Sarnafil og er fra 1984. Takbelegget er 37 år gammelt og normal levetid er overskredet med 12 år. Det anbefales å bytte takbelegget i samme intervall som øvrige fasader. I tillegg bør man vurdere tilleggsisolering av takene. Det antas at takhatter er like gamle som takbelegget. Det anbefales å bytte takhattene i samme intervall som takbelegg. Gesimsbeslag har fått tilstandsgrad 1, men det anbefales å bytte i samme intervall som taktekning.
Takrenner/nedløpsrør	Er fra byggeår 1972. Det anbefales å bytte i samme intervall som takbelegg
Grunnmur	Grunnmur er fra byggeår 1972. Det anbefales å overflatebehandle grunnmur i samme intervall som kledning
Vindu	Vinduer i tre er fra byggeår 1972. Det anbefales å bytte i samme intervall som utvendig kledning

Drenering ble ikke vurdert, men Plussplan anbefaler å vurdere behov for drenering samtidig som større vedlikeholdsprosjekt gjennomføres. Det anbefales også å tilleggsisolere yttervegger og tak når kledning og takbelegg skal byttes.

I Plussplan foretar TOBB et kostnadsestimat på rehabiliteringen basert på erfaringstall. I 2021 ble kostnadene for utbedring av punktene i tabellene over estimert til ca 13.000.000 kroner. I tillegg kommer kostnader for tilleggsisolering av vegger og tak, og eventuell drenering.

Som vurderingene fra Plussplan/TOBB viser har det vært gjennomført minimalt med vedlikehold på Minihusene og behovet for rehabilitering er derfor klart til stede. Styret

Sak 6. Saker til beslutning fra andelseierne

Sak 6a: Justering av ordningen for bruk av gjesteparkering (punkt 9.2 i husordensreglene)

Forslagsstiller: Julie Skjervold Sandvik, Stallmestervegen 2C

Bakgrunn:
Bromstadenga borettslag har en velfungerende ordning for gjesteparkering med SmartOblat-system. Samtidig er det etablert en løsning hvor andelseiere med behov for ekstra bil kan benytte gjesteparkering mot en månedlig avgift. Dette er et godt tiltak for å dekke ulike behov, men i praksis har det vist seg at tilgjengeligheten for faktiske gjester til tider er begrenset – særlig i helger og på kveldstid.

Begrunnelse:
Gjesteparkeringen er et viktig fellesgode for beboerne, og det er ønskelig at besøkende lett skal finne tilgjengelige plasser. Når disse plassene i praksis fylles opp av andelseieres ekstra biler, reduseres denne muligheten. En endring vil bidra til et mer forutsigbart og trivelig bomiljø, samtidig som behovet for flere biler kan dekkes gjennom alternative løsninger som allerede finnes i borettslaget.

Forslag til vedtak:

1. Ordningen med at andelseiere kan benytte gjesteparkering mot betaling evalueres og **eventuelt fases ut**.
2. Gjesteparkeringen reserveres primært for besøkende og brukes kun til dette formålet, som opprinnelig tiltenkt.
3. Andelseiere som har behov for ekstra parkeringsplass, oppfordres til å benytte parkeringskjelleren gjennom eksisterende utleieordning.
4. Punkt 9.2 i husordensreglene tilpasses i tråd med dette vedtaket.

Innstilling fra Styret

Punkt 9.2 i husordensreglene gir andelseiere mulighet for å leie utendørs parkering til en månedlig leie. Man får ikke en fast plass, men bruker gjesteparkeringen dersom det er ledig. Husordensreglene gir styret mulighet for å begrense hvor mange leieavtaler som inngås for å sikre tilgang på gjesteparkering. Pr 1. april er det 13 utleieavtaler, og styret har satt et tak på 15 utleieavtaler. Totalt er det 59 gjesteparkeringsplasser. Dersom forslaget fra Sandvik gjennomføres vil det innebære at de med utleieavtale må leie i parkeringskjelleren.

Styret mener at dagens ordning fungerer bra og opprettholdes.

Sak 6b: Parkering Bromstadbuen

Forslagstillere: Liz Ford- Bromstadbuen 20, Anette Andersen- Bromstadbuen 24 og

Trond Falck- Bromstadbuen 4

Beskrivelse:

Som nyinnflyttede stusser vi angående parkeringsmulighetene her i Bromstadbuen. Vi er kjent med at Trondheim kommune utførte en oppmåling av parkeringsplassene for et par år siden, hvor en evt. utvidelse ble nevnt. Er denne planen ferdig utredet, eller er den skrinlagt?

Dessverre er ikke vi i Bromstadbuen gitt muligheten til å ha fast parkeringsplass, som de med garasjeplass i P-kjelleren i borettslaget har. Dette resulterer flere ganger i at man ikke finner parkering her i det hele tatt, da de ofte er okkupert av besøkende på dagtid. Den nærmeste parkeringen blir da 2-300 meter unna (i Stallmesterveien, eller ved Valentinlystsenteret).

For personer med forflytningsvansker er det ikke rimelig å bli satt i en slik situasjon ved anskaffelse av seniorleilighet. Flere er avhengig av bil, selv om en ikke fyller kriteriene for å få kommunalt godkjent HC-parkering, og i det ligger også at offentlig transport ikke er aktuelt for alle.

Det første kriteriet for å få kjøpt en andel her er at vi må være minst 60 år gammel, og i den generasjonen 60-åringer som kommer flyttende i dag ser det ut til å være en meget større prosentandel sjåfører/bileiere enn det har vært her tidligere.

Bare fra mai i fjor er vi allerede 5 nye andelseiere her i Bromstadbuen, med til nå 4 biler, og flere andeler av minihusene skal etter sigende bli lagt ut for salg etterhvert.

Det kan også være sannsynlig at kjøper av Bromstadbuen 30, som ennå ikke har flyttet inn, disponerer en eller to biler. Det vil da si en økning på 5-6 kjøretøy det siste året, - og frafall på kun 1.

Denne økningen sprenger dagens kapasitet ganske snart da antall p-plasser pr i dag ikke står i samsvar med antall leiligheter.

Det er i tillegg lagt opp til at hele 5 kjøretøy skal presses inn på en plass tilsvarende 4 normale parkeringsplasser. Dette strider imot alles logikk, og står ikke i samsvar med det aldersbetingede kriteriet:

- hvor det ikke anmodes om at man ikke kan/bør være bileier, eller at man må eie en så liten bil som mulig i tilfellet.

- og ingen 60-åring blir mer atletisk og smidig med årene. Om en får plass til bilen er det ikke gitt at en får opp førerdøren nok til å komme seg ut. En bildør bygger rundt 20 cm i tykkelse, og da er det igjen kun ca 20 til kroppen. Det sier seg selv at det ikke går.

Sak 6c: Etablering av terrasser og boder i Bromstadbuen 4, 20 og 24

Forslagstillere: Liz Ford- Bromstadbuen 20, Anette Andersen- Bromstadbuen 24 og Trond Falck- Bromstadbuen 4

Styret har mottatt tre saker fra andelseiere om etablering av uteplass/platting og uteboder i Bromstadbuen 4, 20 og 24. Vedlagt følger søknader, tegninger og dokumentasjon.

Generalforsamlingen har i 2023 godkjent tilsvarende søknader i Bromstadbuen 3 og 14, men da med kun en terrasse pr bolig. I søknad fra Trond Falch henvises det til at det er gjort tilsvarende fasadeendringer i Bromstadbuen 28, 30 og 32. Det er uklart for styret om disse fasadeendringene er godkjent av tidligere Generalforsamlinger.

Styret gjør søkerne oppmerksomme på at det skal igangsettes utvendig rehabilitering av bygningene i Bromstadbuen og anbefaler derfor ikke at det etableres terrasser/boder før rehabiliteringen er gjennomført.

I henhold til Borettslagsloven krever denne type beslutninger 2/3 flertall i Generalforsamling.

Forslag til vedtak fra Styret:

Generalforsamlingen godkjenner etablering av uteplass/platting og bod for Bromstadbuen 4 (andelseier Trond Falck), Bromstadbuen 20 (andelseier Liz Ford) og Bromstadbuen 24 (andelseier Annette Andersen). 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. Utformingen av terrasser/boder for de tre forslagsstillerne skal være i henhold til de nye reglene nevn ovenfor og ikke i henhold til beskrivelsene i de mottatt søknadene.

Forutsetninger for tillatelse til å bygge terasse/boder:

- Andelseierne påtar seg ansvaret for at tiltaket er gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med aktuelle reguleringsbestemmelser, herunder at tiltaket ikke innebærer en økt belastning eller skaderisiko på borettslagets bygningsmasse.
- Andelseier påtar seg ansvaret for å ha kontroll på eventuelle rør, kabler og lignende i forbindelse med graving for å utføre tiltaket.
- Andelseierne aksepterer fullt praktisk, vedlikeholdsmessig og økonomisk ansvar for tiltaket, nå og for fremtiden. Dette utvidede ansvar følger andelen, slik at det gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Andelseier gir sin tilslutning ved signatur på møteprotokollen.

Ved faste plasser her i Bromstadbuen kunne vi hatt anledning til å montere ladestasjon til elbiler, da det ikke er tillatt å lade fra vanlig stikkontakt. Det er anbefalt å klattlade, altså litt hver dag, og en lading kan ta opp til 7 timer. I dag består bilparken her kun av "fossilbiler". Nærmeste mulighet for lading pr i dag blir å leie en egnet garasjeplass i P-kjelleren, med en ekstra gangavstand på 300 m, tur/retur, og vi er like langt.

Etter den storstilte oppgraderingen av parkeringskjeller i Bromstadenga Borettslag generelt, vil vi foreslå en merkbar forbedring for andelseierne i Bromstadbuen i tillegg, og foreslår derfor for generalforsamlingen:

Forslag til vedtak:

- å etablere en permanent parkeringsplass mellom Bromstadbuen 11 og Bromstadbuen 1. Der ble det etablert en fungerende parkering under byggingen av de nye blokkene, og en reetablering av den vil ikke skjemme feltet da det ennå er store, luftige grøntområder rundt minihusene.

- og i tillegg reetablere den opprinnelige størrelsen på hver parkeringsbås, så det gir oss over 60 en normal plass å parkere på.

Innstilling fra Styret

Styret er enig i at parkeringsforholdene i Bromstadbuen ikke er tilfredsstillende og har allerede vært i kontakt med Trondheim kommune om saken. En etablering av flere parkeringsplasser er søknadspliktig til Trondheim kommune som skal godkjenne både antall parkeringsplasser, plassering av disse og størrelse. I forbindelse med rehabiliteringen av Bromstadbuen ønsker styret å gå i dialog med Trondheim kommune for å få etablert flere parkeringsplasser.

Styret anbefaler derfor at Generalforsamlingen **ikke** vedtar ordlyden i forslaget da den angir hvor parkeringsplassene skal ligge og størrelse på disse noe som vil avhenge av Trondheim kommunes føringer.

Forslag til vedtak fra styret:
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.



Vedlegg 1: Søknad fra Trond Falch, Bromstadbuen 4

SØKNAD - Bromstadbuen 4 - Fasadeendring, bygging av terrasser og utvendig bod

Søker herved om fasadeendring, sette opp 2 terasser (foran og bak huset), samt sette opp en utvendig bod.

Fasadeendring går på å erstatte stuevinduet (bak) med verandadør (viser til vedlagte skisse). Dette vil ikke påvirke eksisterende konstruksjon. Ved eventuell skifting av bordkledning rundt verandadøren, vil det bli brukt materiale samsvarende med eksisterende og samme fargekode som bygningen har nå.

Terrasse fra verandadør: Underpilarer støpes for å unngå råte. Borres med et jord borr m/støyperør/armering, både i forbindelse med bod og terrasse (bak). Se vedlagte skisse.

Materialer: Dragere/oppbygging av terrasse (bak) = 48 x 98 mm impregnert. Terrasse = 28 x 128 mm imp terrassebord.

Terrasse ved inngangspartiet: Grus legges under terrassen. Materialet er som beskrevet for terrassen på baksiden av huset, uten pilarer.

Utvendig bod: Settes opp i huket bak huset(i forlengelsen av innvendig bod). Dør fra utsiden. Bygges opp med konstruksjonsvirke på 48 x 98 mm. Materialet vil være det samme som bordkledningen på huset med samme fargekode.

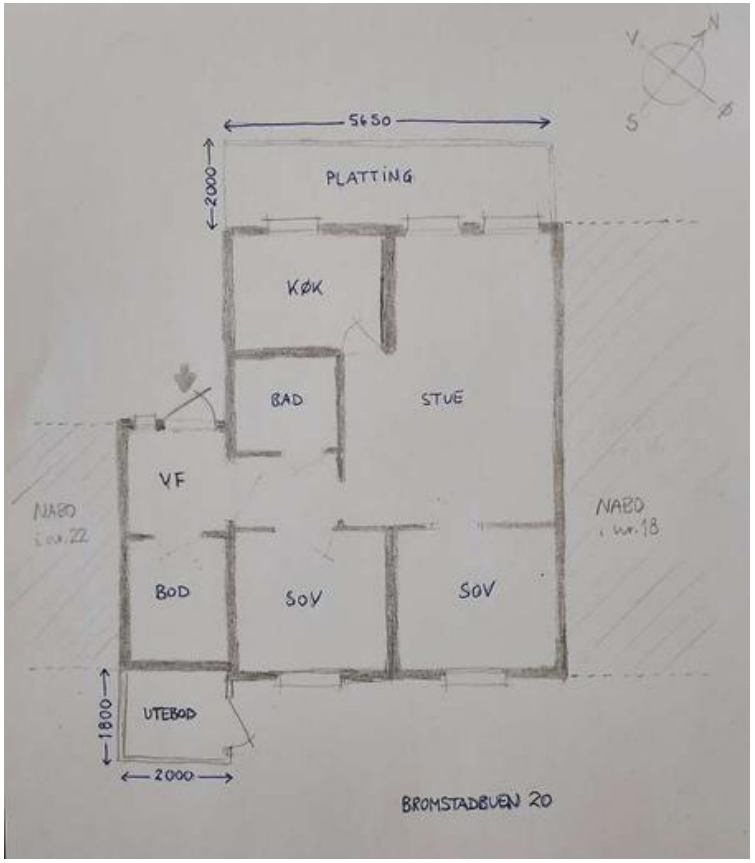
Tak på bod: Materiale: 48 x 148 mm, med skråtak en vei.

Begrunnelse for søknaden er primært alternativ rømmingsvei som betryggelse ved å ha en ekstra utgang og samtidig få en uteplass/terrasse på utsiden av huset. I vedlegg er det tegnet to dører hhv. bak og foran. Det er ikke avgjort om begge alternativene vil bli benyttet.
Boden, er nødvendig, da leilighet(-ene) har svært begrenset med lagringsplass og ikke muligheter for å lagre bl.a. utemøbler og sykkel mv. i inneboden. Viser til Bromstadbuen 28, 30 og 32, hvor det er gjennomført fasadeendringer lik de endringer søknaden inneholder.

Vennlig hilsen

Trond Inge Falck

Andelshaver/Bromstadbuen 4



Vedlegg 2: Søknad fra Liz Ford, Bromstadbuen 20
Søknad om etablering av uteplass, med markise, samt en mini utebod, i Bromstadbuen 20 (minihusrekken)

Jeg søker om å få etablere en 2 m bred platting, med markise, foran min leilighet, samt en utvendig minibod (3,6 kvm) på baksiden av huset.
Vi har et flott grønt fellesareal utenfor husveggene, men med den berømte vinden her på "snau-Strinda" kan det være vanskelig å vite hvor det blir av solstoler og parasoller til tider, og en får fort følelsen av å være på en campingplass. Det står derfor høyt på ønskelista å få etablert en egen platting, med rekkverk og markise, utenfor leiligheten (som en liten veranda), noe jeg håper også kan bidra til å forskjønne området ytterligere.
Lagringsplassen i uteboden på baksiden er tiltenkt evt. sykkel, blomsterkrukker og utemøbler. Vi i minihusene har ingen ute-, eller kjellerbod, og den innvendige boden min har ingen kapasitet utover det den allerede rommer (4 kvm). Dette gjelder også yttergangen (3 kvm). Jeg ser derfor et stort behov for en liten utebod (med lik fasade som redskapsboden ved forsamlings-/miljøhuset, og med samme fargekode som minihuset "mitt").
Jeg kjøpte min andel i Bromstadbuen 20 i mai fjor, og rakk dessverre akkurat ikke å få sendt inn søknad om etablering av en uteplass i 2024. Det ble en lang sommer.
Jeg er rammet av reumatisme, hvilket gjør det vanskelig å planlegge hverdagen. En egendefinert plass, hvor blomsterkrukker, bord og stoler får stå i fred for vinden, blir derfor en fantastisk motivasjon bl.a. for å komme meg oftere ut i frisk luft, selv om det kun er rett utenfor husveggen.
Leiligheten i nr.18 har lik planløsning som min, dvs at vi begge har stue mot
Som andelseier påtar jeg meg ansvaret for at tiltaket blir gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med reguleringsbestemmelsene, slik at tiltaket ikke innebærer en økt belastning, eller skaderisiko, på borettslagets bygningsmasse. I dette ligger også ansvar for å ha kontroll på evt rør, kabler el.l. i forbindelse med evt. graving for å få fullført tiltaket.
Jeg påtar meg også å ha det vedlikeholdsmessige og økonomiske ansvaret for tiltaket, nå, og så lenge jeg er andelseier i borettslaget. Dette utvidede ansvar følger andelen, også for evt. kommende hjemmelshaver.
Jeg vedlegger utsnitt av plantegning for Bromstadbuen, samt en skisse over leiligheten med ønsket platting og utvendig bod.
Jeg håper med dette å få godkjenning på årsmøtet/generalforsamlingen nå i 2025.
Mvh
Liz Ford
Bromstadbuen 20

Valgkomiteens innstilling

Styret i Bromstadenga Borettslag



Styreleder (Ikke på valg)
Tore Resell – Fjøsmestervegen 5E
Siviløkonom, utdannet v/Handelshøgskolen i København
Studiesjef ved BI-Campus Trondheim – mange års ledererfaring fra næringsliv og høyere utdanning. I tillegg flere års erf. som styremedlem i borettslag



Styremedlem (Ikke på valg)
Bodil Andersen – Fjøsmestervegen 5A
Siviløkonom – jobber i Sparebank1 SMN – har hatt ulike lederstillinger i banken – er nå leder for marked og digitalt salg – inngår i ledergruppen for personalmarked – har erfaring fra tidligere styreverv

Styremedlem (Velges for 2 år)
Trond Damås – Fjøsmesterveien 7B
Ingeniør – jobbet 43 år i Skanska – medlem av styret i Skanska 1987 – 1992
President i Norges skiskytterforbund



Styremedlem (Velges for 2 år)
Sissel Salater – Stallmestervegen 23
Jobber på St.Olav – Senter for fedmeforskning og innovasjon. Er hovedverneombud for kirurgisk klinikk.
Sitter i styret i interessegruppen for diabetessykepleiere i NSF



Styremedlem (Ikke på valg)
Håkon Schjelde Dahl – Stallmestervegen 13
Elektriker - jobber hos Vintervoll

Styrets varamedlemmer



1. varamedlem
Steinar Wold
Stallmestervegen 29

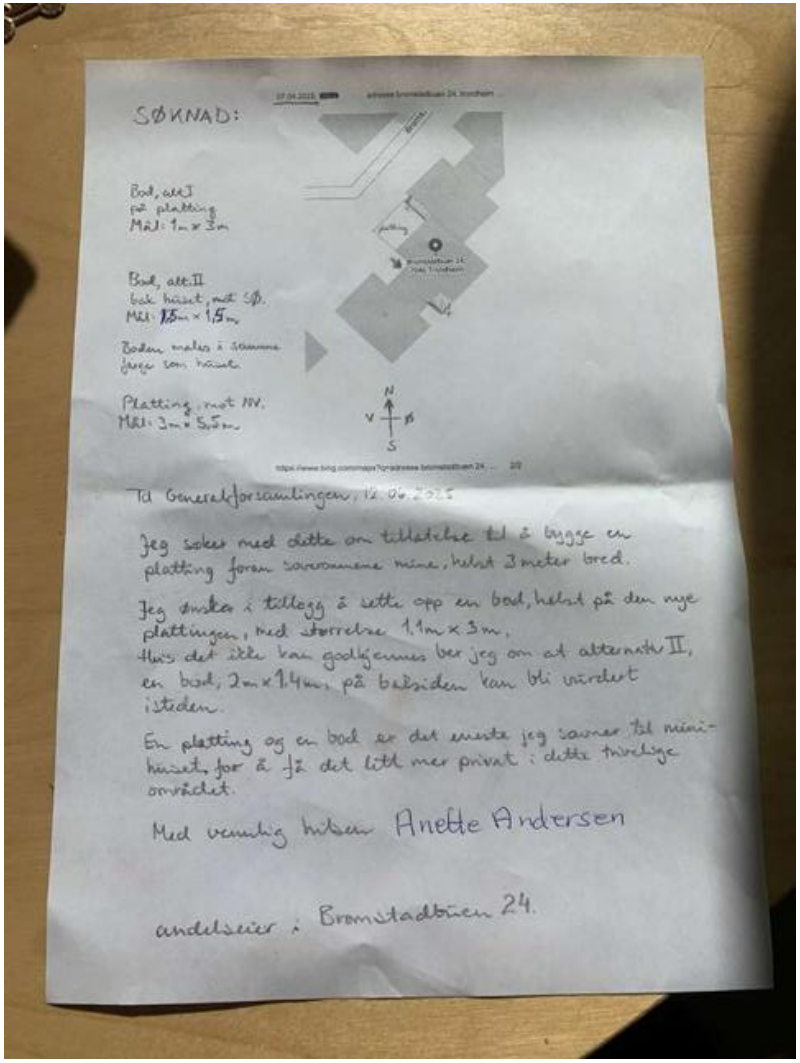


2. varamedlem
Børge Ervig
Fjøsmestervegen 9A



3. varamedlem
Arne Gripp
Fjøsmestervegen 9A

Vedlegg 3: Søknad fra Anette Andersen, Bromstadbuen 24



Valgkomite i Bromstadenga Borettslag



Trine Holmen
Fjøsmestervegen 5D

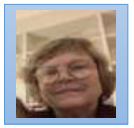


Wenche Melland
Stallmestervegen 6C



Roar Kjelaas
Fjøsmestervegen 9A

Valgkomiteens varamedlemmer



Nytt medlem -
Sissel Bredesen
Fjøsmestervegen 9B



Hans Sandnes
Fjøsmestervegen 9B

Valgkommiteens innstilling til delegater på TOBB's generalforsamling

- Tore Resell
- Håkon Schjelde Dahl
- Trond Damås

Vara

- Bodil Andersen
- Sissel Salater
- 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.

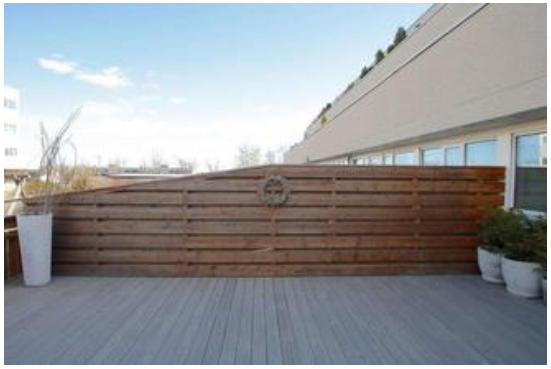
4.3. B – og C blokkene
Det skal søkes Styret i BBL om inn-glassing av balkonger/altaner.
Det forutsettes at leverandøren Profil Fasade skal nyttes etter BBLs godkjenning.
På inn-glassede balkonger/altaner kan kun benyttes elektrisk grill. Andre grilltyper er ikke tillatt av branntekniske årsaker.
Balkongene 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

101



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.

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

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

- 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

- 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.

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.

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.

- 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.

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.

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.

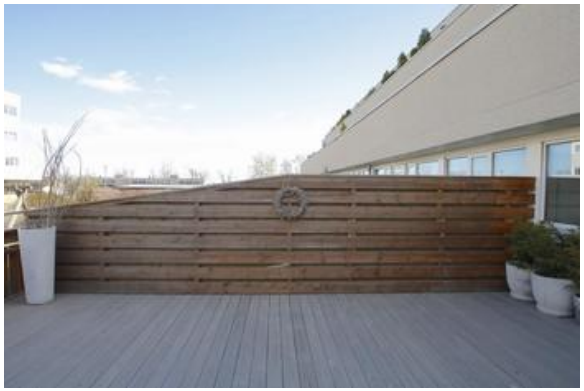
6. Balkonger, terrasser og platter

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 BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1809/69

G.Nr. 13	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 14.4.71	Sak nr. 71/606
Matr.nr. Bromstad			

Behandling av søknad av 19/3-71 fra ark. m.n.a.l. Lien og Risan på vegne av TOBB om dispensasjon fra byggeforskriftenes krav om søppelnedkast i boligblokker med 3 eller flere etasjer. Søknaden gjelder boligblokk B Bromstad.
Ut fra et hygienisk synspunkt bør søkerne om å få sløyfe søppelnedkastet og beholde ikastluke på søppelrommets plan.
Søknaden har vært forelagt helserådet til uttalelse.

Vedtak:

Bygningsrådet finner ikke å kunne gi dispensasjon fra byggeforskriftenes krav om søppelnedkast som omsøkt.
Ark. Lien fratrådte ved behandling av denne sak.

Sentrum 8000-1-71

1809/69

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 15.10.69	Sak nr 69/1845
Matr.nr. Bromstad, Valentinlyst, Brøset.			

Situasjonskart og byggemelding fra TOBB på boligblokk merket 18 - 11 på parsell av Bromstad, Valentinlyst og Brøset. Blokken føres opp i 3 etasjer med kjeller og bebygd areal er på ca 668 m2. På hvert etasjeplan er det ved hvert trappehus gitt plass for 4 hybelleiligheter på 2 rom, kjøkken, dusj og w.c. Hver leilighet har bod i kjelleren. Forøvrig er det i kjeller innredet vaskerom, tørkerom, rullebod samt et felles oppbevaringsrom. Tilfluktsrom er vist i kjeller ved hvert inngangsparti. Blokken føres opp med bærende konstruksjoner i betong. Utvendig ikkebærende vegger utføres i bindingsverk utvendig kledt med Robertsonplater og innvendig kledt med 11 mm gipsplater.
Saken har vært forelagt byplankontoret uten merknader.
Blokken gir tilsammen plass for 24 hybelleiligheter.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Kong Øysteins veg er kommunal gate ferdig anlagt med kantstein og asfalt. Eksisterende off. kloakk- og vannledninger er inntegnet på situasjonskartet. Før byggetillatelse blir gitt må gate med vann og kloakk være opparbeidet. Videre må avtale om opparbeidelsen være inngått med kommunen ved tekn. rådmann.

Ad. Byggemeldingen:

Under henvisning til byplankontorets uttalelse av 10.10.69 er de innsendte planer i samsvar med vedtatt regulering, slik at plasseringen av blokken kan godkjennes.
Bygningsrådet tar dog forbehold om å kunne komme tilbake til høydefastsetting av blokken samt eventuell avtrapping av de enkelte seksjoner etter at den er stukket ut i marken.

1: All innvendig kledning skal være brannherdig. Under Robertsonplatene skal det utvendig utenpå bindingsverk, isolasjon og eventuelle papplag festes en kledning som er ubrennbar og godkjent av deparetementet til dette formål. Videre må veggen utføres slik ved tilslutning til etasjeskillere og til vegg som begrenser brannselle at brann i veggen hindres i å spre seg forbi disse.
Detaljsnitt av veggen må sendes bygningskontrollen til godkjenning. Dører mot trapperom skal være dører i minst klasse B-30. Brannventilasjon og belysning i trappene må utføres i henhold til forskriftene.
Plastisolasjon på tak må deles opp i felter på 300-400 m2. Mellom feltene må det legges 15 cm ubrennbart materiale, f.eks. pakket steinull.

2: Søppelsjakter og søppelrom må utføres etter gjeldende forskrifter og i samråd med helserådet og renholdsverket.

3: Tilflyktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.

4: Statiske beregninger samt konstruksjontegninger av betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen, til godkjenning

5: Før byggetillatelse blir gitt må de parseller som eiendommen består av begjæres sammenføyd til en eiendom.

6: Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum 8000-5-69

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Sit. kart
Kjellerplan 615/13
leil.plan 1. etg. 615/14
" " 2.og 3. 615/15
snitt 615/16
Fasade mot sydvest 615/17
Fasade mot nordöst 615/18
Fasade mot sydöst 615/19
Fasade mot nordvest 615/20

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Meget fast leire. Grunnbelastning 2,5 kg pr. cm2
Fundamentering på banketter.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Knyttes til off. vann og kloakkledning

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Se tegn.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Frittstående varandaer
Punktfestes til blokken

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Se tegn.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se sit. kart.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Relv. tillbr. 4/9-70

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

TRONDHEIM
Sak nr. 01845 | Behandlet 15.10 68
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTR.
-6 10 68 01600
MOTTATT - JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Anm. kr. 50,-
konto c 2302,-
Tot. ber. 1035,-
3.387,-

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. _____ gate nr. _____

Bygningens art: [1]) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: boligblokk
2 værelsers hybelleiligheter

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Anm. kr. 50,-

konto c 2600,-
~~Tot. ber. 650,-~~
3300

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2])

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse	..... m²
Eldre bebyggelse areal	..... m²
Areal av nybygg	667,8 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	2.003,4 m²

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

Se tegn. 615/13
615/14
615/15
615/16

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Vaskeri	1 stk
Tilfluktsrom	3 stk
Fellesrom	1 stk.

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk. pr. Leilighet. Totalt 24 stk.

1 stk. i vaskeri.

Lovens § 103. Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

LIEN og RISAN
Arkitekter M.N.A.L.
Prinsensgens gt. 7 - Trondheim
Tlf. 29 170

den 19

anmelder

Trondheim og Omegn Boligbyggelag
(TOBB)

byggherre

Adresse:

Adresse:

ansvarshavende

Adresse:

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Ingen

Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3) Takoppbygg:

Ingen

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se sit. kart

TRONDHEIM
Sak nr. 1845 Behandlet 15.10.58
BYGNINGSRÅD

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

0,02 dampsperreskjikt

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

Gavlvegg: 15 cm armert betong. 10 cm mineralull. Forh. papp med klemte skjöter. Utvendig Robertsonplater.

Övrige vegger: 10 cm bindingsverk. Utv. papp m/klemte skjöter. Robertsonplater. Innv. 10 cm mineralullisolasjon. Dampsperreskjikt og 11 mm gipsplater.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Armert dekke. På dekket dampsperreskjikt, derpå isolasjon av skråskåren skumplast fall 1:60, min tykkelse 7 cm. tekkes med 3 lag papp i asfalt. överste lag A-papp

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

20 cm armert dekke

Dekke over sokkel isoleres med 10 cm mineralull på den varme siden og gulvbord.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

Varme: se ovenfor

lydisolasjon: mot trapperom og naboleiligheter 15 cm armert betong.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Repostrapp bredde 110 cm

16 stk. opptrinn a 16,9 cm

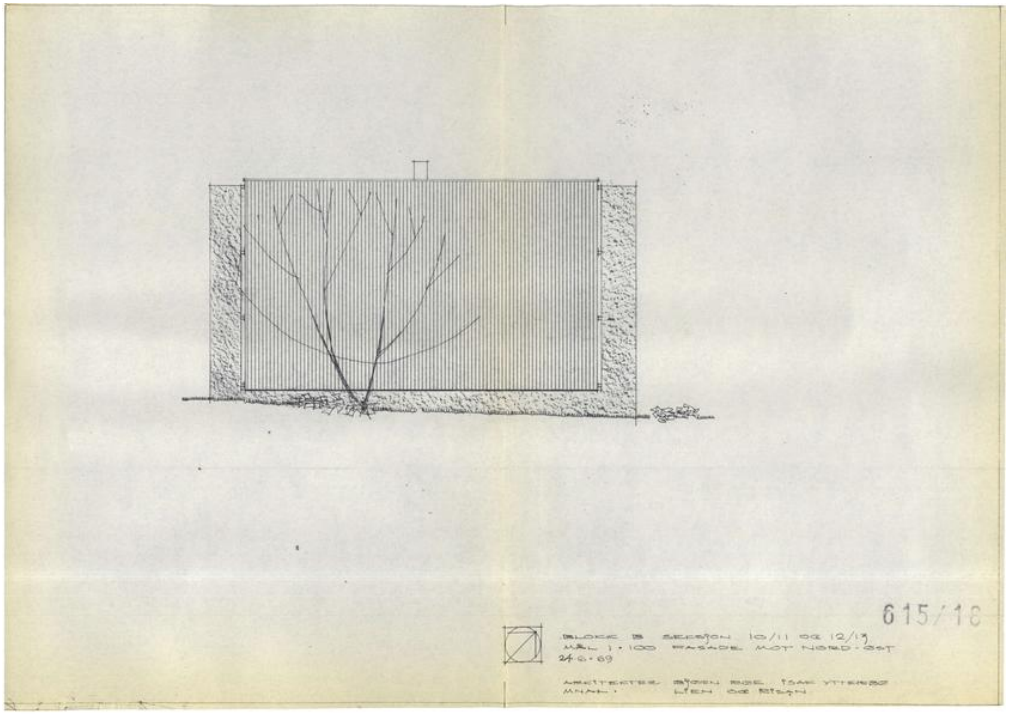
inntrinn 27,0 cm

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

Elektrisk oppvarming. Det sökes om å få slöyfet pipe.

1 stk. söppelnedkast pr. seksjon.

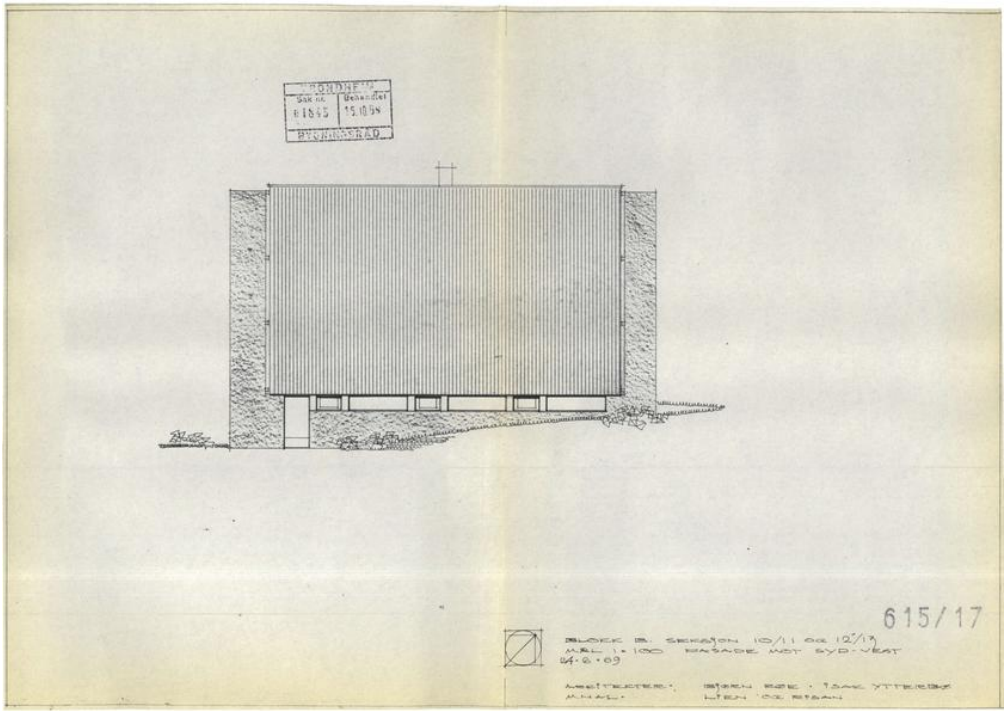
Det blir mekanisk ventilasjonsanlegg. Dette anmeldes særskilt.



615/16

BLOCK B. SEKSJON 10/11 OG 12/13
MÅL 1:100 FASADE MOT NORD-ØST
24.6.69

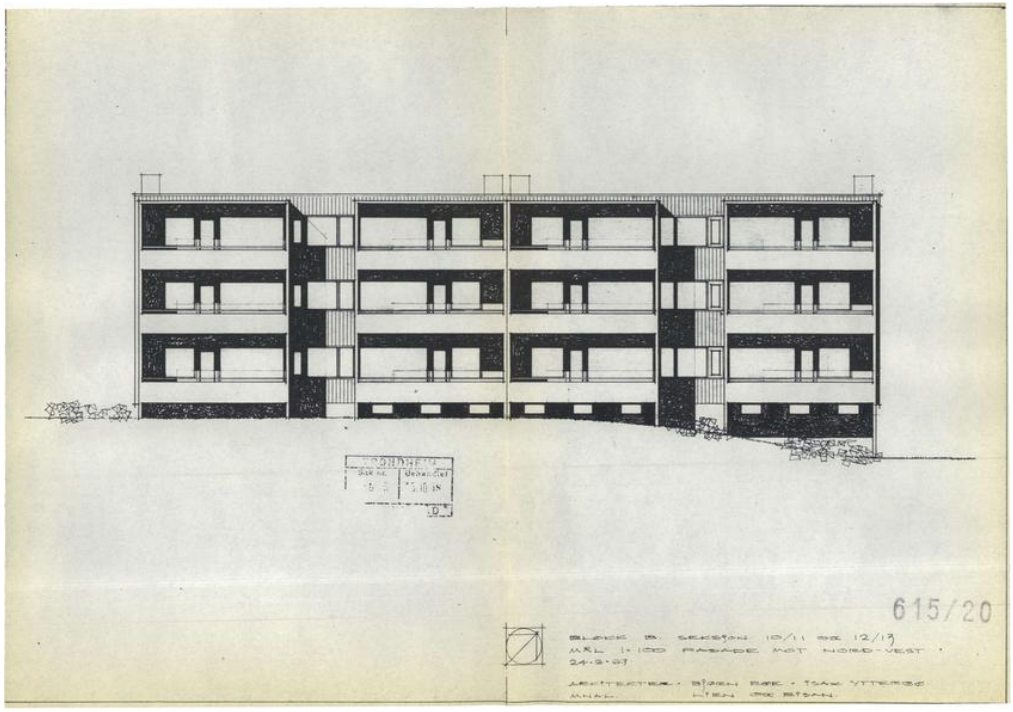
ARKITEKTER: BJØRN ROE, ISAK YTTERDAL
MNAL: LIEN OG BERGAN



615/17

BLOCK B. SEKSJON 10/11 OG 12/13
MÅL 1:100 FASADE MOT SYD-VEST
24.6.69

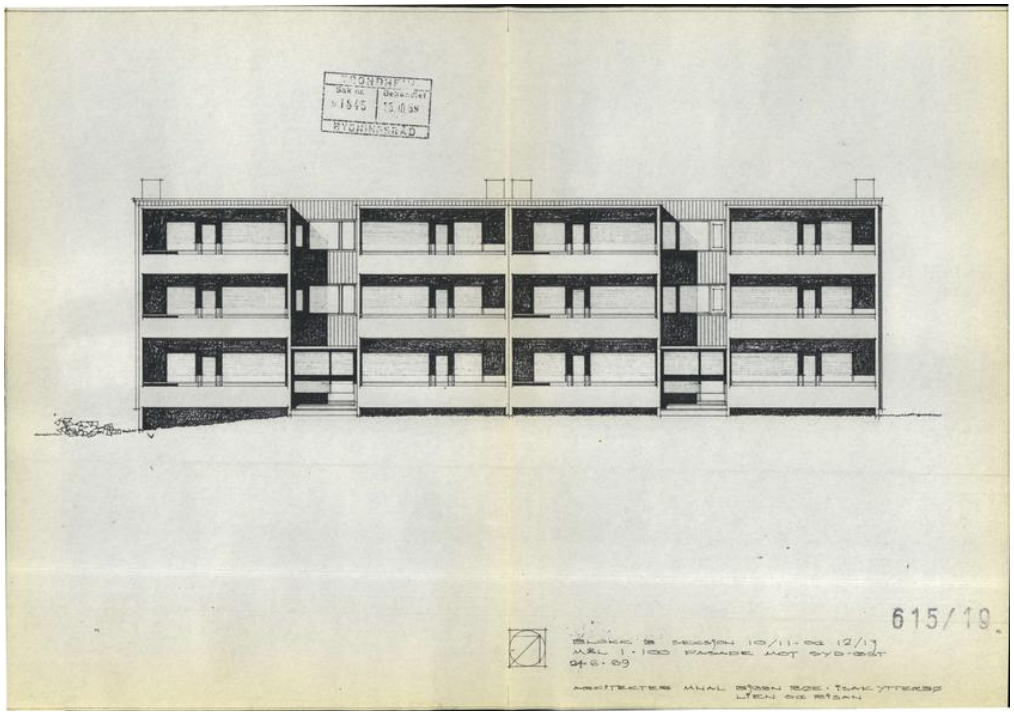
ARKITEKTER: BJØRN ROE, ISAK YTTERDAL
MNAL: LIEN OG BERGAN



615/20

BLOKK B. SEKSJON 10/11 OG 12/13
MÅL 1:100 FASADE MOT NORD-VEST
24.9.87

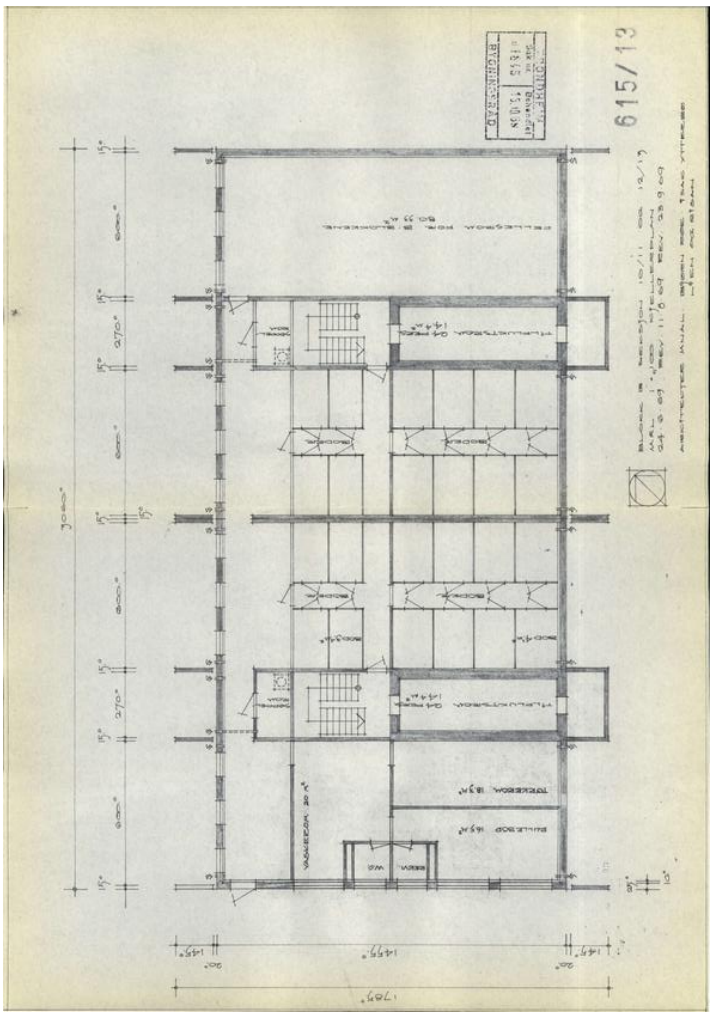
ARKITEKTER: BJØRN BOE - ISAK YTTERBØ
MNAL. LTECH OG MSAN

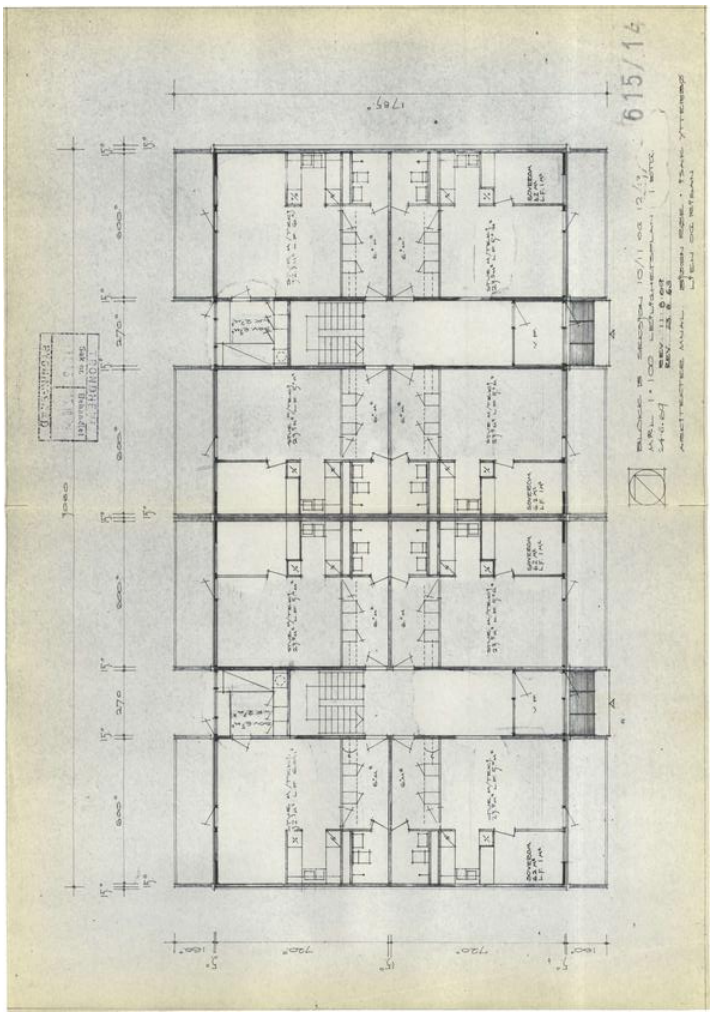


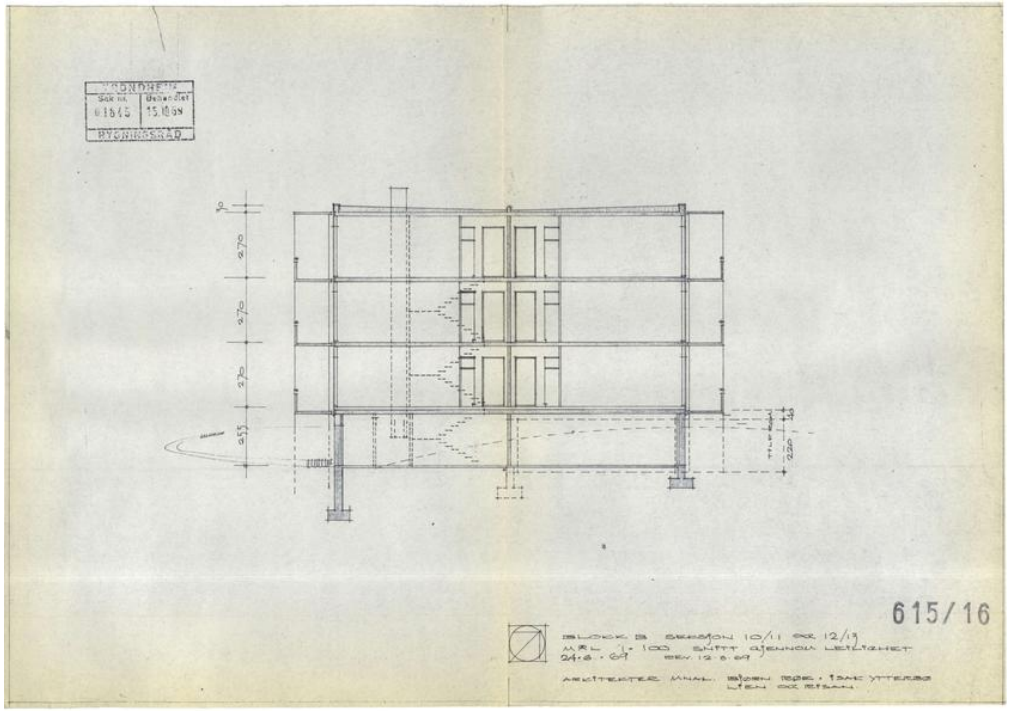
615/19

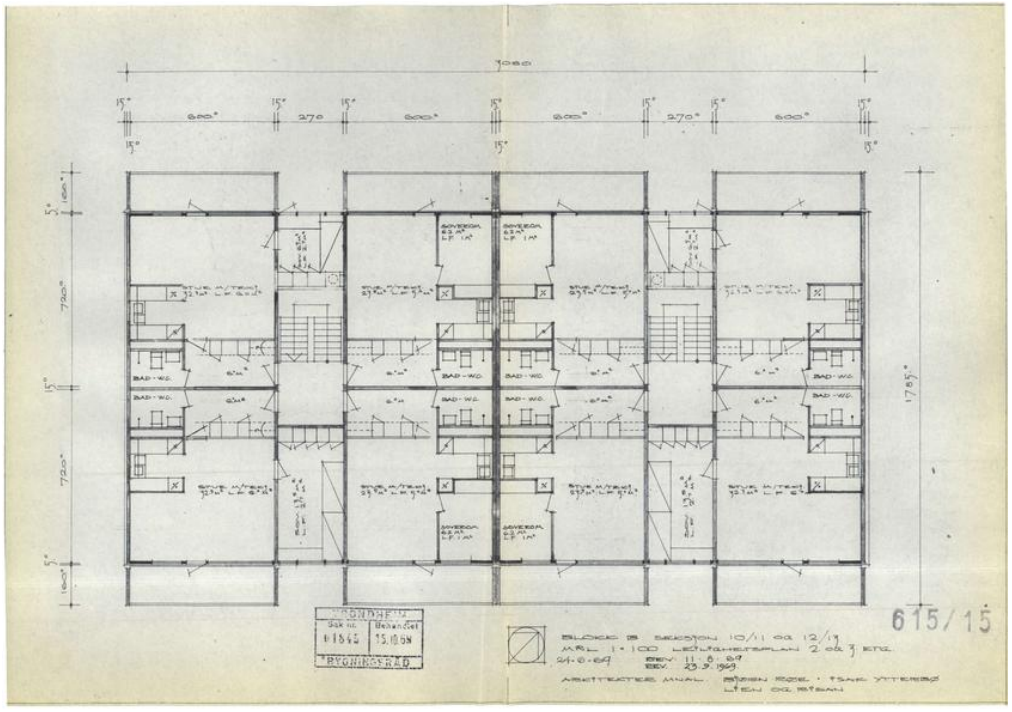
BLOKK B SEKSJON 10/11 - OG 12/13
MÅL 1:100 FASADE MOT SYD-ØST
24.6.89

ARKITEKTER MNAL BJØRN BOE - ISAK YTTERBØ
LTECH OG MSAN






615/16
BLOCK B SEKSJON 10/11 OG 12/13
M&L 1:100 SNITT GJENNOM LEILIGHET
24.6.69 REV. 12.8.69
ARKITEKTER MNAL. BJØRN ROSE · TSAKI YTTERBØE LIEN OG RITSAN


615/15
BLOCK B SEKSJON 10/11 OG 12/13
M&L 1:100 LEILIGHETSPLAN 2 OG 3 ETG.
24.6.69 REV. 11.8.69
REV. 23.9.1969
ARKITEKTER MNAL. BJØRN ROSE · TSAKI YTTERBØE LIEN OG RITSAN

TOBB,
Ths. Angells gate 12 A,
7000 Trondheim.

BOLIGBLOKKER PÅ STALLMESTERVEGEN.

Boligblokkene på Stallmestervegen 13 - 15 med 24 leiligheter er oppført i samsvar med tegninger stemplet behandlet 15/10-69 og godkjent.

Leilighetene er tillatt tatt i bruk.
Ferdigattest blir tilsendt senere.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 5. des. 1972

B. Forsner

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.

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

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 Ottervik

DAGBOK NR. 17849 | DAGBOK FØRT 30.12.70
TRONDHEIM BYSKRIVERAMBETE

Stempel Kr. 12.000,-.

Festekontrakt.

§ 1.

Undertegnede Sigurd Vasseljen (nedenfor benevnt grunneieren) f. 26.11.1929, bortfester hermed til Bromstadenga Borettslag følgende eiendommer beliggende i Trondheim:

1.	Bromstadenga nr. 1, gnr. 13, bnr. 91	7.462,2 m2.
2.	Bromstadenga nr. 2, gnr. 13, bnr. 92.	2o.7o4,3 "
3.	Bromstadenga nr. 3, gnr. 13, bnr. 93,	35.o67,5 "
	Tilsammen	63.237,o m2.

§ 2.

Festeavgiften er for tiden i henhold til prismyndighetenes fastsettelse kr. o,75 pr. m2 pr. år. Avgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 5. januar og 5. juli. Festeavgiften vil av hver av partene under endrede forhold kunne kreves regulert i den utstrekning prislovgivningen til enhver tid gir adgang hertil. I tilfelle enighet ikke oppnås vil avgjørelsen bli å treffe av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av byfogden i Trondheim. Voldgiftsretten avgjør hvem som skal utrede utgiftene ved skjønnet.

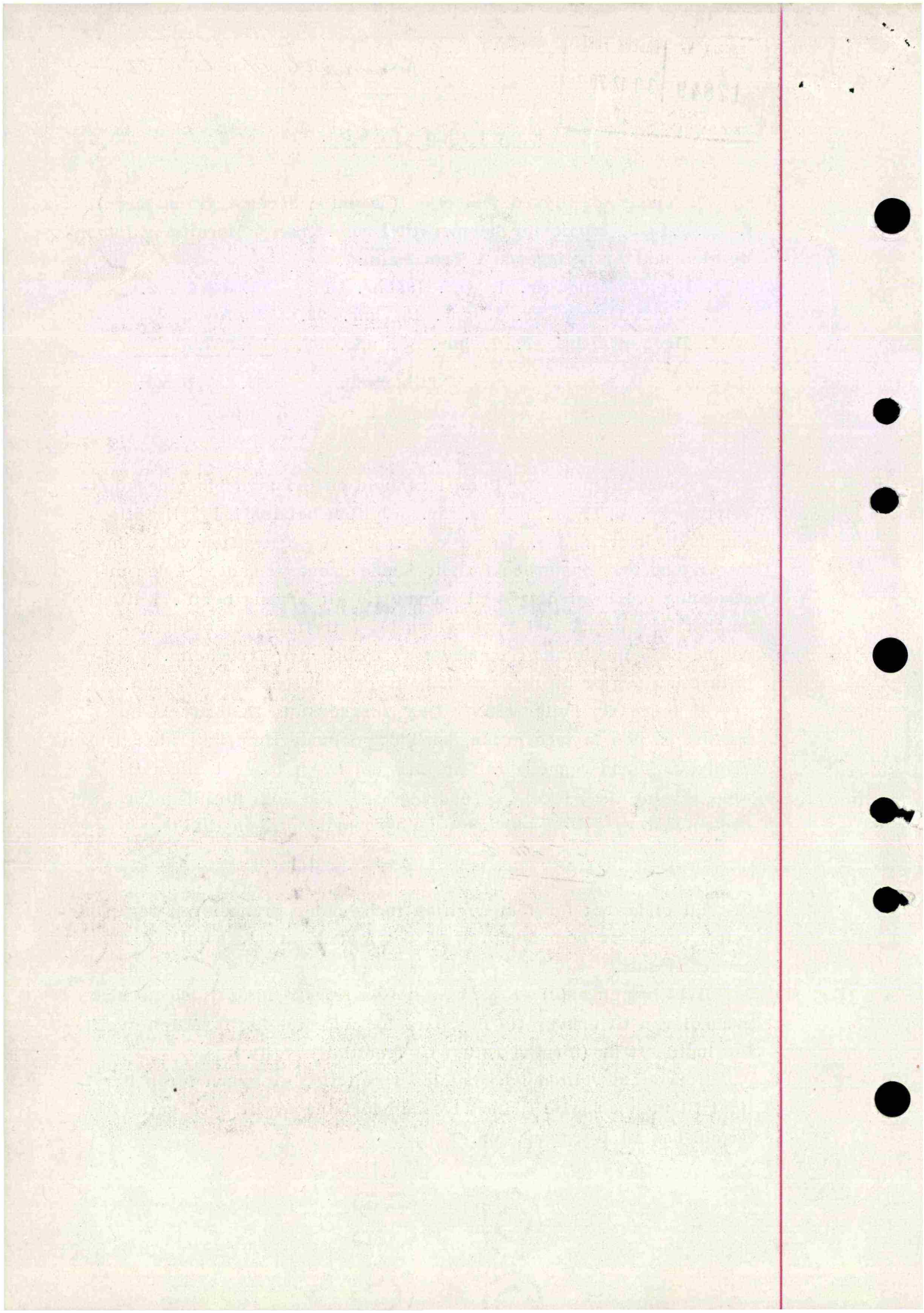
Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus oppført på den festede grunn, skal dog festeavgiften ikke uten bankens samtykke kunne reguleres. Dog skal det hvert 1o.år i alle fall være adgang til å foreta de endringer i leien som forandringer i rentenivået og /eller endringer i engrosprisindeksen tilsier.

§ 3.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i bygninger som oppføres på det festede areal, samt i disses assuransesum.

Hvis bygningen(e) er pantsatt i Den Norske Stats Husbank skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift.)

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.



-2-

§ 4.

Festetiden skal være 15o år og utløper således den 1. september 2118.

§ 5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen (e) på tomta.

I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 6.

Når festeretten av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder o.l. eller for utførte forbedringer på eiendommen, hvorimot parsellen hvis det ikke treffes annen overenskomst kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 måneder etter festets opphør. Skulle festet opphøre mens det påhviler hus eller anlegg på parsellen, lån eller bidrag fra det offentlige eller banker, skal grunneieren være berettiget til å sette festeren ut av parsellens hus, hvorimot ryddiggjørelse ikke kan forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overførelse til ny leier.

§ 7.

I tilfelle av avståelse av parsellen til gate eller veggrunn eller dele av parsellen til slikt bruk, tilkommer erstatningen grunneieren og innbetales til denne. Festeren tilkommer ingen annen erstatning herfor enn festerettens nedsettelse i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Volder grunnavståelsen festeren særlig ulempe skal erstatning for slike gis av den som erverver grunnen.

§ 8.

Bromstadenga Borettslag plikter å betale alle skatter og avgifter som knytter seg til grunnen, dog ikke ordinære skatter til stat og kommune som etter lovgivningen påhviler grunneieren. Likeså skal borettslaget betale alle refusjonsutgifter i henhold til bygningslovgivningen.

-3-

Såfremt Trondheim kommune ytterligere krever refundert sine utlegg til det erververde friområde samt til opparbeidelse av dette eller liknende, skal det skje en fordeling mellem områdene A, B og C i henhold til reguleringsplanen. På det i henhold til denne kontrakt bygslede areal skal andelen være 80 %.

§ 9.

Eventuelle inngjerdinger av området (oppførelse og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påvhiler Bromstadenga Borettslag.

§ lo.

Bromstadenga Borettslag og grunneieren skal være berettiget til å foreta oppdeling av det kjøpte eller bygslede område i flere matrikkelnummer.

Trondheim, den 19. september 197o.
23. desember 197o.

Bromstadenga Borettslag

Sigurd Vasseljen
Sigurd Vasseljen
(som eier)

H.S.Hansen Reidar Torgersen
H.S.Hansen Reidar Torgersen
(som fester)

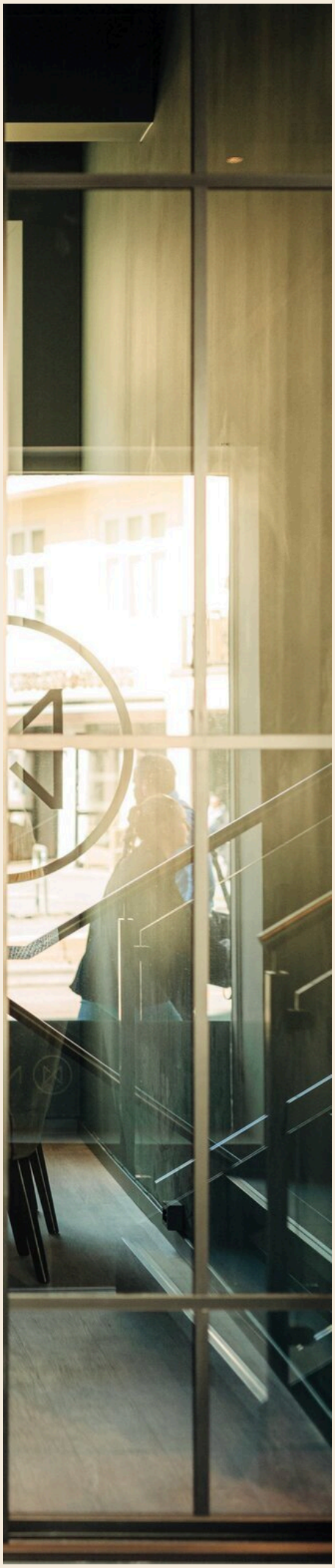
Til vitterlighet:

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: 42-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stallmestervegen 13 7046 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 13, bnr 92 (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:

Olaf E. Rønning
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306