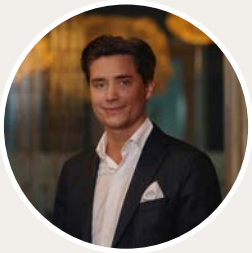
Fjøsmestervegen 5C, 7046 TRONDHEIM

Strøken terrasseleilighet med rekkehuskvaliteter. Totaloppusset 2025. Høy standard. 2 uteplasser á 67 kvm. Garasjeplass.



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337
E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 290 000,-
Fellesgjeld:	Kr 136 047,-
Omkostn.:	Kr 9 563,-
Total ink omk.:	Kr 5 435 610,-
Felleskostn.:	Kr 8 227,- pr.mnd
Selger:	Christopher Moen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1973
BRA-i/BRA Total	103/108 kvm
Tomtstr.:	27938.2 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 13, bnr. 93
Andelsnr.:	1154
Oppdragsnr.:	1710250314

Velkommen til Fjøsmestervegen 5 C!

Kvaliteter:
- Strøken terrasseleilighet over to plan med rekkehuskvaliteter.
- Hele boligen er totaloppusset i 2025 (se liste i salgsoppgaven).
- Alt av oppussing er gjort av fagfolk.
- Boligen holder høy standard.
- Åpen stue/kjøkkenløsning på 45 kvm, med store vindusflater.
- Kjøkken med benkeplate i stein og integrerte hvitevarer, TG 0.
- Romslig flislagt bad/vaskerom på 7,8 kvm, TG 0.
- To vestvendte solrike uteområder; en markterrasse på 54 kvm, og en terrasse på 13 kvm.
- Flott fjordutsikt fra terrassen i 2. etg, samt lekeplass med direkte utgang fra markterrassen.
- P-plass i oppvarmet p-kjeller, samt 3 p-plasser med oblat.
- Felleskostnader inkluderer «alt».
- Familievennlig beliggenhet med lite trafikk, og kort vei til barnehager og skoler.
- Valentinlyst Senter ligger like ved.

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Nabolagsprofil 37
Egenerklæring 40
Tilstandsrapport 45
Energiattest 61
Vedtekter 62
Husordensregler 93
Regnskap - 2024 108
Byggetegninger 128
Innflyttingstillatelse 135
Reguleringskart 136
Reguleringsbestemmelser 142
Planoversikt 149
Budskjema 155

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 103 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 58 m² - Entré/trappeorm, tre soverom og bad/vaskerom.
BRA-e: 5 m² - Bod.

2. etasje
BRA-i: 45 m² - Stue/spisestue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
54 m² - Terrasse.

2. etasje
13 m² - Balkong.

Tomtetype
Festet

Tomtestørrelse
27938.2 m²

Beliggenhet
Boligen ligger sentralt og fint til med sin plassering på Bromstad/Valentinlyst. Det er svært kort avstand til Valentinlyst kjøpesenter og Tyholt. Dette er kanskje en av Trondheims mest ettertraktede bydeler. Her bor man sentralt, men samtidig skjermet for midtbyens støy og uromomenter. Kombinasjonen av sykkelavstand til sentrum av Trondheim, NTNU Gløshaugen og Dragvoll, samt nærhet til dagligvare, idrettsanlegg og

treningssenter gjør denne beliggenheten attraktiv.

I nærområdet finner man Estenstadmarka som byr på flotte naturopplevelser både sommer og vinter. Like ved boligen er det grøntareal med bl.a. en liten lekeplass. Boligen sogner til Strindheim skolekrets, og ligger i gangavstand ca. 10 minutter fra Strindheim skole, og ca. 7 minutter fra Persaunet barnehage.

Nærmeste busstopp er Tyholtvegen, Cecilie Thoresens veg og Valentinlyst Senter. Buss nr. 22 stopper ved alle tre busstopp, mens buss nr. 13 stopper ved Tyholtvegen og Valentinlyst Senter. Disse tar deg raskt til de fleste steder i byen, hvor det er flere avganger pr. time mot Dragvoll, Gløshaugen og Sentrum. Til Lerkendal, Handelshøyskolen i Trondheim, Sirkus Shopping, Dronning Mauds Minne Høgskole og Solsiden går det også buss. Det er heller ikke langt til holdeplassen der flybussen stopper.

Valentinlyst kjøpesenter ligger ca. 10 min i gangavstand. Her er det bl.a. legesenter, butikker, bakeri/café, treningssenter og vinmonopol. Trondheim kommune har etablert stasjon for bysykler ved senteret. Ikke langt unna finner man også Tyholttårnet med roterende restaurant og utsikt over Trondheim i 360 grader.

Sykkelavstander verdt å merke seg:
Sentrum av Trondheim: ca. 12 min.
NTNU Gløshaugen: ca. 15 min.
NTNU Handelshøyskolen: ca. 15 min.
St. Olavs hospital: ca. 15 min.

Adkomst
Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Bygningen, som er en terrasseblokk oppført i 1973, er i 4. etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i betong/tre. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglstein. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom.
Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovering av bad og vaskerom i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid. Arbeid utført av Flomo AS, Tømrerfirma Kvarsnes AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet.
Svar: Ja.
Beskrivelse: Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

2.2. Er arbeidet byggemeldt.
Svar: Nei.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp.
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Totalutskiftning av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system. Arbeid utført av Trondheim VVS AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon).
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa på nett. Alt er nytt og ubrukt. Arbeid utført av Trondheim EL AS.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg).
Svar: Nei.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag.
Svar: Nei.
Beskrivelse: Nei, men mulig å montere på egen parkeringsplass i parkeringskjelleren.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger.
Svar: Ja.
Beskrivelse: Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

Tilleggskommentar: Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

Innhold
Vedlikeholdshistorikk:
Boligen er innvendig totaloppusset i 2025.
- Nytt beige havstorp-kjøkken med eksklusiv benkeplate i stein. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt

vifte.
- Nyoppusset bad som har 60x60 flis på gulv og vegger, mosaikk i dusjsonen, sorte dusjdører med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, dobbelservant med 120 eik kommode, dimbar belysning i speil, og varmekabler i gulv.
- Nytt elektrisk anlegg, hvor det i boligen er påkostet smarthjemløsning via systemet Plejd. I appen Plejd holder man kontroll på om lys er skrudd av eller på, samt lysstyrken. (Gjelder lys på stue, kjøkken og entré/gang).
- Spotter i tak på bad og kjøkken, hvit lysskinne på stue/kjøkken, ellers vanlig belysning i tak på alle rom.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Ny varmtvannsbereder på 200L.
- Aquastop på både oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Alle overflater er behandlet og pusset opp.
- Ny 1-stavs Pergo laminatgulv i alle rom (minus bad som har flis).
- Alle innerdører er skiftet.

Vedlikehold i Borettslaget:
1994: Vinduer og verandadører skiftet ut.
2002/03: Utskifting av alle entrèdører og oppussing av ganger.
2009/10: Rehabilitering av terrassedekker.
2011/2012: Nytt avfallssystem.
2013: Oppgradering av utelys.
2015/2017: Renovering av avløp/rørfornying.
2017/2018: Bygd 2 garasjekjellere med 325 p-plasser, derav 78 med muligheter for elbil-lading.

Velkommen til Fjøsmestervegen 5 C. En totaloppusset terrasseleilighet over 2 plan med 2 flotte uteplasser på totalt 67 kvm, 3 soverom, fordelt innvendig på romslige 103 kvm.

ENTÉ/GANG:
Man kommer inn i en romslig entré/gang på 13 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med et flott 1-stavs laminatgulv.

STUE:
Stuen er i en åpen løsning med kjøkkenet, og er på hele 45 kvm. Her har man godt med plass til sofa- og spisegruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindusflater mot verandaen. Her har man god plass til å samle hele familien eller vennegjengen.

TERRASSE 2 PLAN:
Med utgang fra stuen, har man en fin terrasse på 13 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Terrassen

ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold, sommerstid. Fra denne terrassen nyter man også en flott utsikt mot Trondheimsfjorden. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne i borettslaget.

KJØKKEN:
Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2025. Nytt beige havstorp-kjøkken med eksklusiv benkeplate i stein. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt vifte. Komfyrvakt er installert, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

BAD/VASKEROM:
Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 7,8 kvm. Totaloppusset i 2025. Badet har 60x60 flis på gulv og vegger, samt mosaikk i dusjsonen. Malt slett himling med downlights. Badet består av glassvegger i dusjsonen med svarte detaljer, waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, 120 eik kommode med dobbelservant, dimbar belysning i speil, og varmekabler i gulv. Badet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

3 SOVEROM:
Boligen inneholder 3 soverom. Her finner man et master bedroom på 14,2 kvm og to andre soverom på henholdsvis 12,1 og 7,3 kvm. Alle rommene får plass til seng, garderobeskap og kontorløsning. Alle soverommene har tilgang fra entré/gang. Felles for alle soverommene, er at de vender ut mot et rolig område som er felles for borettslaget. Fra soverommet på 12,1 kvm har man direkte utgang til stor markterrasse.

MARKTERRASSE:
Med utgang fra ene soverommet kommer man ut til en romslig og solrik markterrasse på hele 54 kvm. Størrelsen på markterrassen gjør at man har flere møbleringsmuligheter. Her sitter man forholdsvis usjenert da man har store skillevegger som skjermer for innsyn. Her har man fantastiske solforhold, sommerstid.

ØVRIGE:
- God lagringsplass i 2 boder.
- Egen parkeringsplass i oppvarmet garasjekjeller.
- Et gode for beboerne er at borettslaget har egen vaktmester.
- Som førsteetasje er man nærmeste nabo til vaskerom og tørkerom.
- Det er rundvasket før visning, og det vil ikke bli ytterligere vasket før overtagelse.
- Borettslaget har rikelig med parkeringsplasser utendørs, hvor man bruker SmartOblat.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Ingen.

Forhold som har fått TG3:
- Ingen.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering
Følger P-plass i lukket parkeringskjeller med leiligheten.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring

Polisenummer
19471692

Diverse
AREAL
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens

bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming
Elektrisk.

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 5 290 000

Info kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 234 158

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 936 631

Formuesverdi sekundær år
2023

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:
- Renter fellesgjeld: kr 625
- Avdrag fellesgjeld: kr 361
- Felleskostnad driftsdel: kr 4 049
- Parkeringsplass: kr 2 450
- Renholdstjenester: kr 115
- Elektroniske fellesavtaler: kr 475

Felleskostnadene inkluderer blant annet:
- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler

- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd
Kr 8 227,-

Andel Fellesgjeld
Kr 136 047

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
27.07.2025

Avdrag Fellesgjeld
Kr 361

Rentekost. fellesgjeld
Kr 625

Andel fellesformue
Kr 989

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Bromstadenga Borettslag

Organisasjonsnummer
948656132

Andelsnummer
1154

Om borettslaget
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.

REHABILITERING AV MINIHUS
Det er orientert om at borettslaget planlegger rehabilitering av minihusene i Bromstadbuen 1-11 og 2-32. Arbeidene er foreløpig under planlegging, og det er ikke gjennomført anbud på verken byggekostnader eller lånebetingelser. Tallene som foreligger er derfor kun estimater fra borettslaget.

Det er opplyst at prosjektet kan medføre låneopptak og påfølgende økning i både andel fellesgjeld og felleskostnader for berørte boliger. Det er også skissert en tentativ oppstart, men endelig fremdrift og kostnadsnivå vil først avklares når anbudsprosessen er gjennomført og beslutning er fattet av borettslaget.

Kjøper gjøres oppmerksom på at informasjonen over er basert på foreløpige vurderinger og kan endres. Borettslaget oppfordres til å kontaktes for siste oppdaterte status.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 84261085037 - Danske Bank
Annuitetslån - 4 terminer per år.
Rentesats per 27.07.2025: 5.23% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 27.07.2025: 38 010 500
Andel av saldo: 136 048
Første termin: 25.01.2025. Lånet innfris i sin helhet: 25.04.2026

Sikringsordning fellesgjeld
Boligselskapet er med i sikringsordning.

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett
Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:
- Årsresultat: Kr 1 976 295
- Egenkapital: Kr 38 503 323
- Disponible midler: Kr -71 657
- Årets endring i disponible midler: Kr 167 062

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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. 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.

Forretningsfører

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 93 i Trondheim kommune.Andelsnr. 1154 i Bromstadenga Borettslag med orgnr. 948656132

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

RETTIGHETER
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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt innflyttingstillatelse den 26.06.1973.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på fasaderehabilitering den 09.12.1994

Det er avvik på byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:
Det er foretatt en utvidelse av badet, endring av soverom og etablering av bod innenfor kjøkken. Det er i tillegg gjort bruksendring fra bod til kjøkken.
Bruksendring fra bod til kjøkken er søknadspliktig tiltak, men er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
26.06.1973.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i byggesone 2 og er avsatt til nåværende sentrumsformål. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:
"Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93." med planID r20130056, datert 10.12.2015.
"Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg" med planID r20140037, datert 29.08.2019.
Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID
Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4
PlanID: r20240035
Formål: Planen skal legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i Cecilie Thoresens veg 4.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE
I henhold til borettslagslovens § 5-4 kan andelseier som selv bor i boligen, overlate bruken av deler av boligen til andre. Det er også anledning til å overlate hele boligen i inntil 30 dager per år.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 290 000 (Prisantydning)
---
136 047 (Andel av fellesgjeld)
---
5 426 047 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 435 610 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 443 510 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 446 310 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 563

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris stor kr 20 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

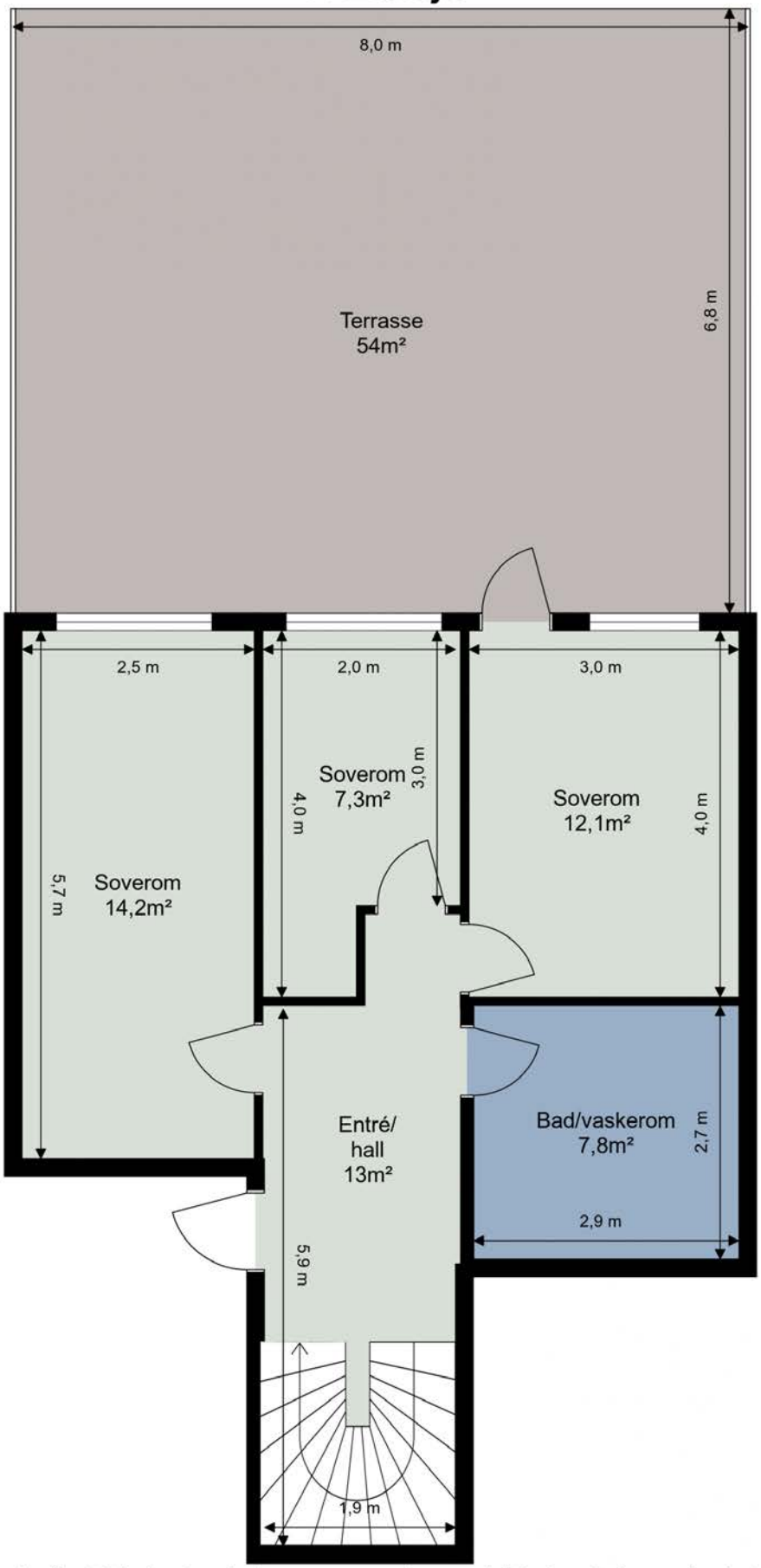
Ansvarlig megler
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av
Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

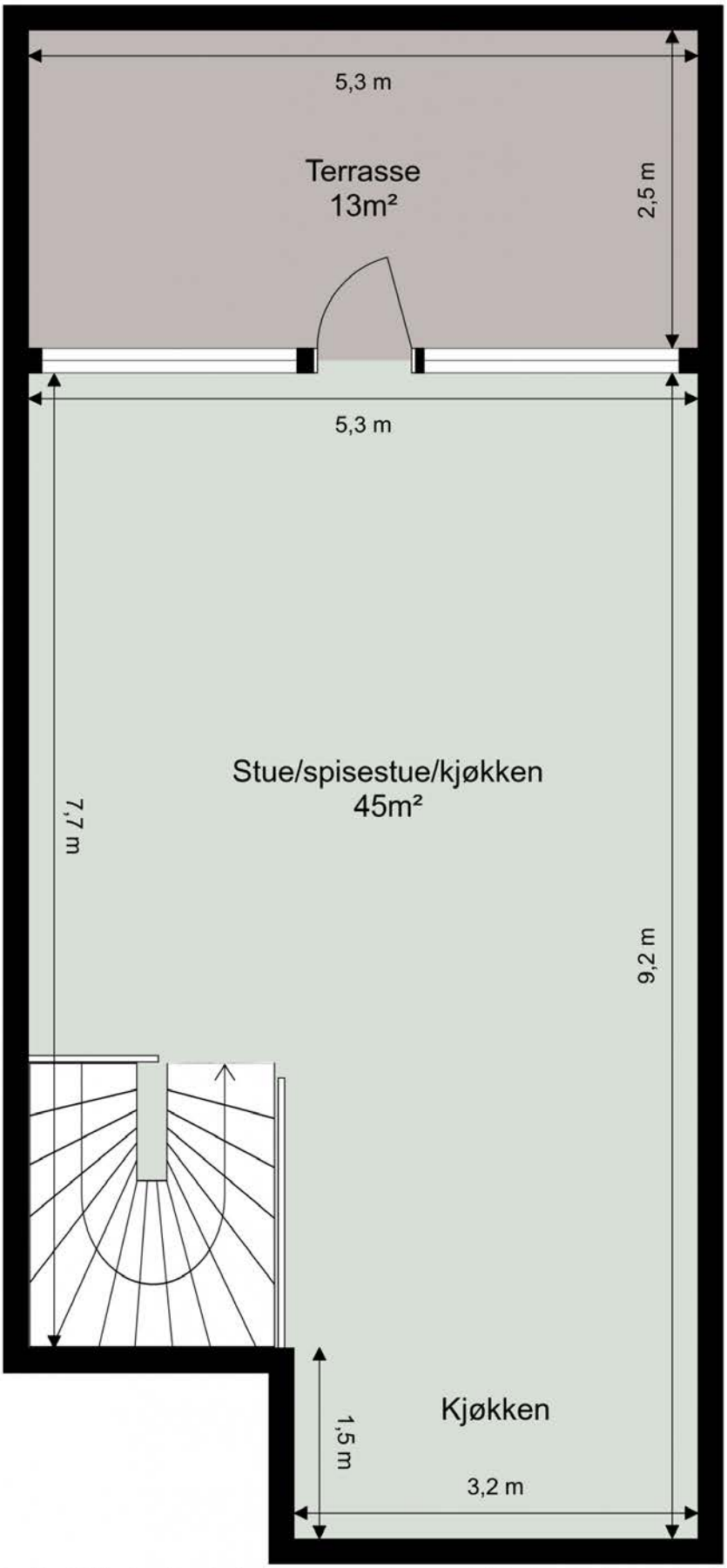
Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato
14.11.2025

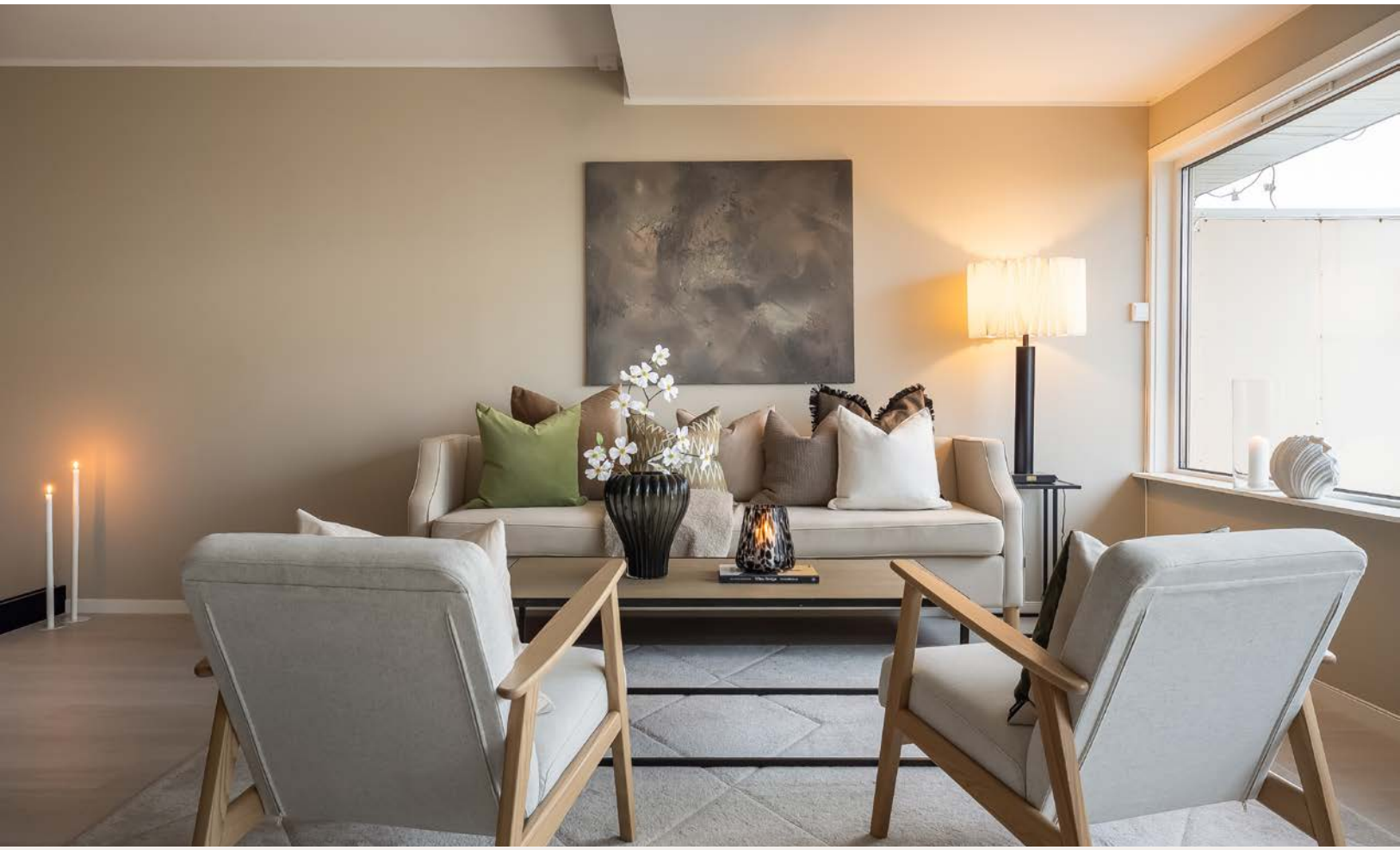
Fjøsmestervegen 5 C
1. Etasje

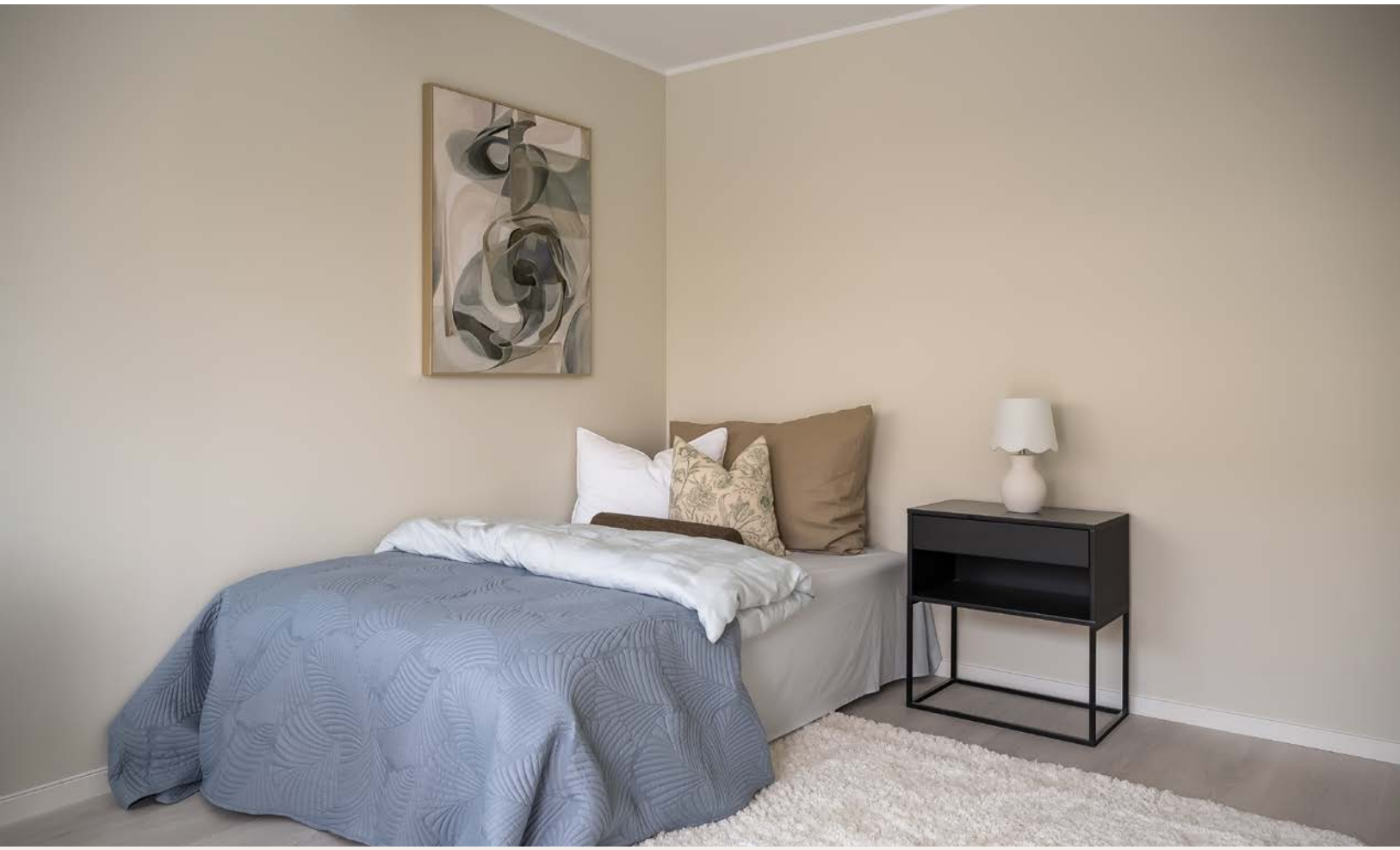


Fjøsmestervegen 5 C
2. Etasje



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





BOLIG

Vedlegg

Nabolagsprofil

Fjøsmestervegen 5C - Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	5 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	19 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.3 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

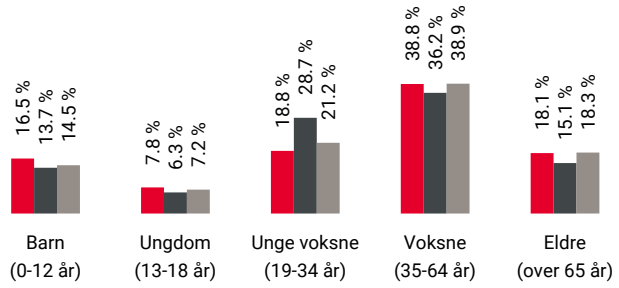
Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	24 min 2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	23 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	17 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	6 min 0.5 km
Kiwi Valentinlyst	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 83/100

Sport

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke Ballspill	3 min 0.3 km
Tingssletta, ballløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Valentinlyst	7 min
Feel24 Singsaker	18 min

Boligmasse

- 14% enebolig
- 60% rekkehus
- 18% blokk
- 8% annet

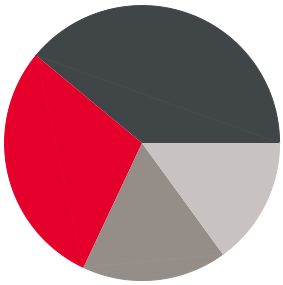
«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Valentinlyst Senter	7 min
Boots apotek Valentinlyst	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

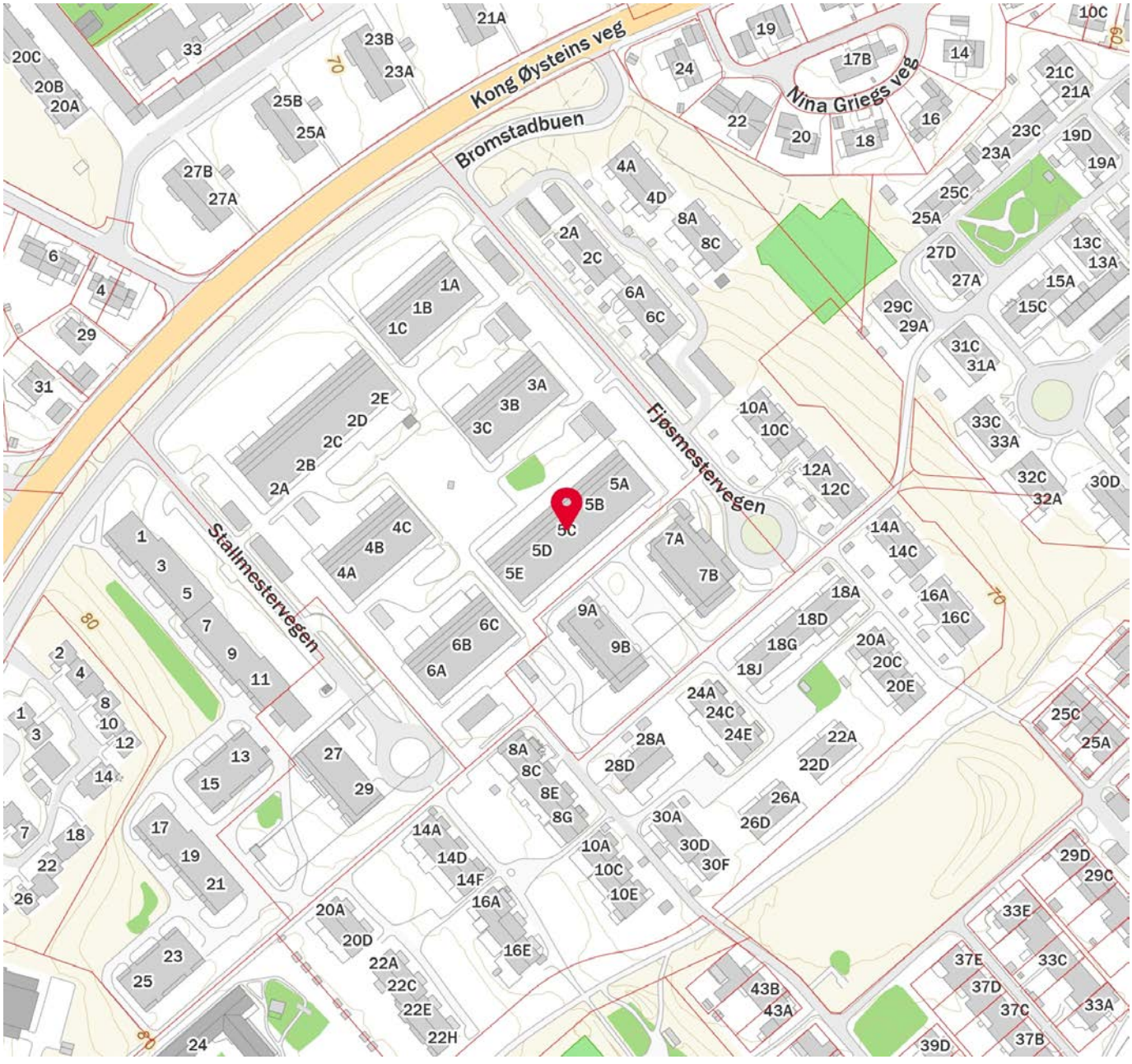
Familiesammensetning

- Bromstad/Tingsletta
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Trondheim

Oppdragsnr.
1710250314

Selger 1 navn
Christopher Moen

Gateadresse
Fjøsmestervegen 5C

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250314

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og vaskerom i 2025, med avretning, ny membran, ny flis, nytt rør-i-rør system og nytt elektrisk arbeid.
Arbeid utført av	Flomo AS, Tømrerfirma Kvarsnes AS, Trondheim VVS AS og Trondheim EL AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tettesjikt/membran og sluk er nytt og komplett. Alt er nytt og ubrukt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalutskiftning av gamle rør i 2025, som er blitt erstattet med nytt rør-i-rør system.
Arbeid utført av	Trondheim VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalutskiftning av det elektriske anlegget i 2025. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa på nett. Alt er nytt og ubrukt.
Arbeid utført av	Trondheim EL AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nei, men mulig å montere på egen parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Document reference: 1710250314

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport vedrørende salg av boligen, utført av Gjetnes Takst.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250314

Tilleggskommentar

Alle øvrige rom i boligen er også totalrenovert i 2025. Alt er nytt og ubrukt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250314

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christopher Moen	64a9720bda6b6942cbd8 dacc8e3c6356237f8262	30.10.2025 15:31:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250314

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Fjøsmestervegen 5 C
7046 TRONDHEIM
5001/13/93/0/1154/0

Rapportdato

03.11.2025

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

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

Befaring utført den 31.10.2025 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.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

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: Fjøsmestervegen 5 C , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/93/0/1154/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

Tomt: 27 938.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Christopher Fløisand Moen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er en terrasseblokk oppført i 1973, er i 4. etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjon er oppført i betong/tre. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglstein. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags 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:

- Hele leiligheten har vært gjenstand for renovering i 2025.

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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

1.etasje			
Primærrom 58 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 58 m^2	**BTA** 63 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/trappeorm, 3 soverom, bad/vaskerom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2.etasje			
Primærrom 45 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 45 m^2	**BTA** 50 m^2
Beskrivelse primærrom Stue/spisestue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal			
Primærrom 103 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 103 m^2	**BTA** 113 m^2

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.

1.etasje			
BRA-i 58 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 54 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/trappeorm, 3 soverom, bad/vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2.etasje			
BRA-i 45 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Sum areal			
BRA-i 103 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 67 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 108 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.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har lastet opp alt av dokumenter på boligmappa.no

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
30.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Bod og kjølerom i 2.etasjen er bruksendret til utvidelse av kjøkkenarealet. (Tiltak er søknadspliktig)

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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
Verandadører i PVC-plast med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadører er datert 1993. Innerdører skiftet ut i 2025.

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. 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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

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 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har lastet opp alt av dokumenter på boligmappa.no

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

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 35 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

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

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Mekanisk 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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

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

Kommentar:
Badet er nytt og ubrukt.

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:
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Trapp

TG 1

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Trappen ble pusset opp med laminat på trinn og nytt glassrekkverk i 2025. Ingen avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

6 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:
Mekanisk avtrekk med kullfilter over stekesone. (TG 2 settes da kanal ikke er ført ut av boligen)

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Fryser

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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

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:
Nye interne vann og avløpsrør i hele boligen i 2025.

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 190 liter, produsert i 2025 er installert på bad/vaskerom.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på bad/vaskerom. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg.
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.

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er trukket opp nytt elektrisk anlegg i boligen i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

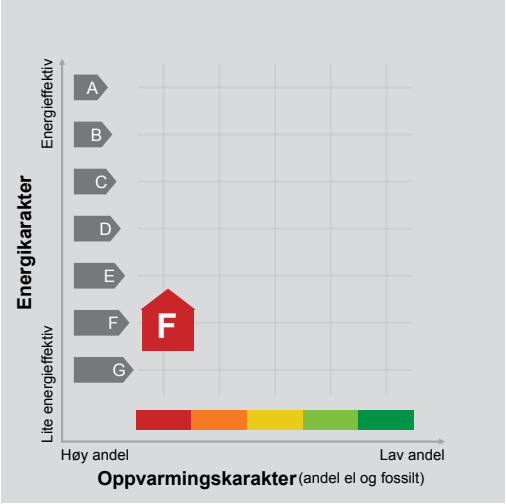
Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FJØSMESTERVEGEN 5 C - 5001/13/93/0/1154/0

ENERGIATTEST

Adresse	Fjøsmestervegen 5C
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182184527
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-148299
Dato	25.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER 3

1-1 FORMÅL 3
1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD3

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

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.

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

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 ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.
3. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
4. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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.1.
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

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.

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.

- 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 motet 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.

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.

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.

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

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

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

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.

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.

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

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.

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.

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.

5.5. 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

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

- 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.

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

5.8.9.2. Elektronisk parkeringsoblat

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

5.8.9.3. SmartOblat

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

Med SmartOblat kan du:

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

5.9. Garasjeanleggene

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

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

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

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

5.9.2. El-billadere

Følgende regler gjelder for El-billadere i parkeringskjellerne

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

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

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

5.9.3. Garasjeportene skal alltid holdes lukket

Av bygningstekniske og sikkerhetsmessige årsaker skal garasjeportene alltid holdes lukket.

5.9.4. Garasjene skal benyttes til parkering av biler

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

Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leiekontrakt.

5.9.5. Snørydding

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

5.10. Kilde og avfallshåndtering

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

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

5.11. Dyrehold

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

5.11.1. Plikter

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

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.

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.

- 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.

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

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.

- 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.

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

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.

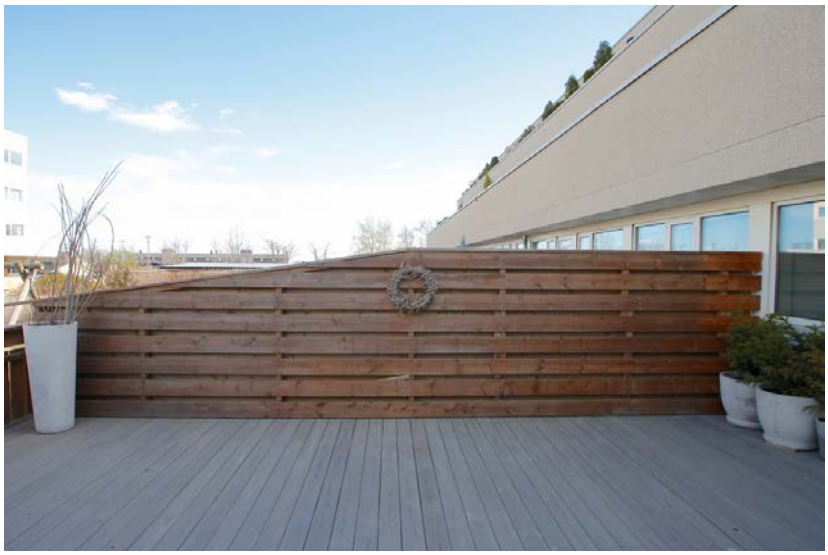
6. Balkonger, terrasser og platter

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.



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

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 1.500 å leie Miljøhuset. Eksterne leietakere betaler kr 3.000. Det betales et depositum på kr 500,- ved utlevering av nøkler. Prisene kan justeres etter styrevedtak.

Ta kontakt med Aud Jorid Grønli på telefon 913 87 803 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.

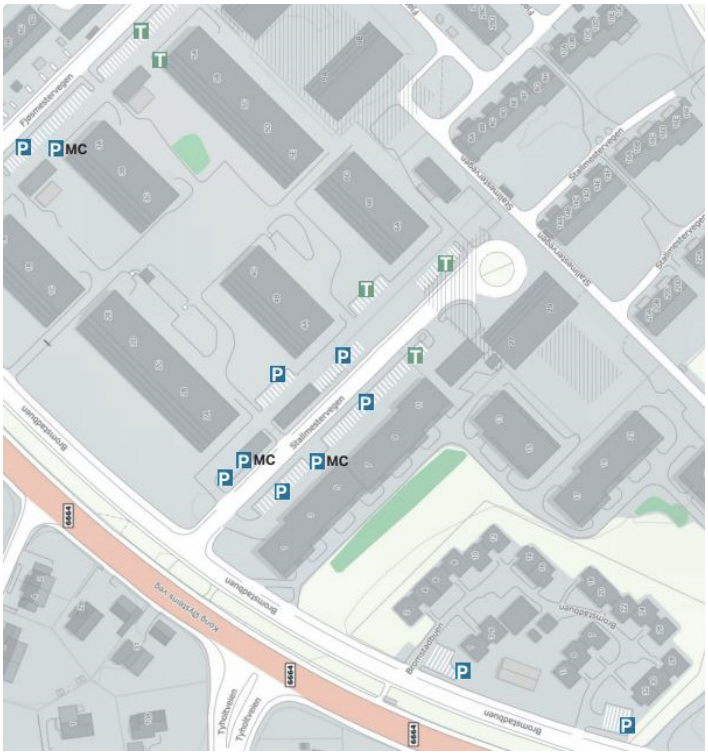
Alle biler som står parkert i parkeringskjeller og på gjesteparkering skal registreres med elektronisk parkeringsoblat (SmartOblat) fra Trondheim Parkering. Dette gjøres av den enkelte andelseier. Du kan selv se og administrere dine tillatelser ved å følge lenken: www.smartoblat.trondheimparkering.no.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



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

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

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.

- 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.

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.

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.

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
Forretningsfnrerhonorar		-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
Lnpende 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 fnr skattekostnad		1 976 295	1 587 462	2 230 496	1 787 850
OrdinNrt resultat etter skatt		1 976 295	1 587 462	2 230 496	1 787 850
¡ RSRESULTAT	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
Overfnrt til annen egenkapital		1 976 295	1 587 462	0	0

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

	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			
Pantel³ n	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			
Leverandŋrgjeld		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
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		133 154	124 890
P³ lŋpte renter		346 006	470 957
P³ lŋpte 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	H³ kon Schjelde Dahl Styremedlem	Trond Dam³ s Styremedlem
Sissel Salater Styremedlem	Bodil Helen Andersen Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbig³ ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0% foruten rŋrfornying, da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen, J f vedlikeholdsnotene. đ vrige 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.

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. đ vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader til borettslaget. Borettslaget har det formelle kravet mot beboerne, men har panterett for kravet i borettsandelen iht Lov om Burettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger Folketrygdens grunnbelŋp. P³ bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³ rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjŋres 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 fŋrste gangs forsikring. For ŋvrig 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
Strŋmavgift eluttak	200	200
Salg av eiendeler	0	15 000
Inntekt grendahus/bomiljŋareal	21 000	28 500
Kompensasjon/erstatning	38 638	0
Ekstrainnbetaling	3 000	0
Utleie av miljŋhus/grendahus	1 500	0
Utleie av utstyr og areal	4 500	0
Sum andre inntekter	68 838	43 700

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 innført 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 sanitørtjenester	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 brannteknikk anlegg	64 434	58 819
Sum drifts- og serviceavtaler	474 096	448 868

Note 7 - LđPENDE 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 uteom³ de	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 ifŋlge kontrakten p³ 150 ³ r og varer til ³ r 2118. Grunneieren kan kreve tomten innlŋst 01.09.2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. ³ r. 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
Verktŋy, 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/ª rsmŋte	29 928	25 365
Kurskostnader	11 600	17 000
Bankgebyrer	1 651	2 509
Andre gebyrer	36 309	27 759
Tilskudd bomiljŋ	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

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-238 719	-82 223
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	1 976 295	1 587 462
Tilbakefŋrt avskrivning	517 174	523 803
Opptak l³ n	38 010 500	0
Avdrag l³ n	-40 336 906	-2 265 761
Utbetalt innskudd	0	-2 000
¡ rets endring i disponible midler	167 062	-156 496
Disponible midler i periodens slutt	-71 657	-238 719
Disponible og ŋremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-71 657	-238 719

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er ŋkt 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.

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Sŋppelsug	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
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets 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
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	981 992	0	0	8 081 138
¡ rets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0	367 324
Antatt levetid i ³ r :			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
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
¡ rets 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
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Antatt levetid i ³ r :	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
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0
¡ rets 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
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
¡ rets avskrivninger :	0	6 250	0	3 315	0
Antatt levetid i ³ r :	5	5	10	5	3

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfŋrt i anleggskartoteket.
Rŋrfornying 2013-2016 er aktivert med 40 % av totalkostnad etter avtale mellom revisor og styret. Prosjektet er ferdig utfŋrt 01.01.2017 og avskrives over 30 ³ r.
Rehabiliteringer er gjennomfŋrt i perioden 1993-2009.
Garasje er anskaffet i ³ r 1970.
Der antatt levetid ikke er oppgitt er denne satt til evig.

Note 13 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS (heleid datterselskap). P³ bakgrunn av negative resultater og svak egenkapitalsituasjon i datterselskapet, ble bokfŋrt verdi av aksjene nedskrevet fra kr 13.100.000,- til kr 1,- i 2021. I tillegg ble en fordring borettslaget hadde p³ Bromstadenga Parkeringsutleie AS p³ 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 bokfŋrt til kr 1,-.

Bokfŋrt egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS per 31.12.24 er kr - 3.010.239,- og ³rsresultatet for 2024 er kr - 2.252.622,-. Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er lik styresammensetningen i Bromstadenga Borettslag. Det er styret som utgjŋr generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet som helhet kommer inn under regnskapslovens definisjon for sm³ foretak.

Note 14 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behŋver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 15 - BANKINNSKUDD OG đREMERKEDE 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
¡ rets 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 p³ 367 andeler ¯ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

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

P³ lydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Deler av pantestillelsen gjelder l³ n tatt opp av borettslagets datterselskap. Dette l³ net er ikke inkludert i borettslagets regnskap under langsiktig gjeld.

Note 18 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

Kreditor:	Danske Bank	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husbank
L³ nenummer:	84261085037	42026621946	1460022310
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	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 l³ nebelηp:	38 000 000	38 000 000	39 640 000
L³ nesaldo 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
L³ nesaldo 31.12:	38 010 500	0	1 209 530

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 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

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

	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 l³ n 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

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

3	102 722	308 166
3	102 144	306 432
3	99 402	298 206
3	97 817	293 451
3	96 661	289 983
8	87 916	703 328
3	87 717	263 151
2	86 276	172 552
44	85 314	3 753 816
21	80 599	1 692 579
12	74 203	890 436
2	64 636	129 272
28	64 230	1 798 440
10	63 525	635 250
4	63 335	253 340
3	62 324	186 972
3	61 894	185 682
3	60 738	182 214
3	60 015	180 045
6	53 814	322 884

Note 19 - INNSKUDD

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

BankID Signing
Sissel Salater
2024-05-02

BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2024-05-02

BankID Signing
Tore Resell
2024-05-02

BankID Signing
Joakim Larsen
2024-05-02

BankID Signing
Trond Willy Damås
2024-05-03

Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		121 718	
Annen driftsinntekt		7 051 099	
Sum driftsinntekter		**7 172 817**	**5 271 321**
Driftskostnader			
Varekostnad		194 207	101 600
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 481 221	2 459 968
Annen driftskostnad	2	1 169 877	1 147 668
Sum driftskostnader		**3 845 305**	**3 709 236**
Driftsresultat		**3 327 513**	**1 562 085**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 641	707
Sum finansinntekter		**1 641**	**707**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		5 998 463	3 640 632
Sum finanskostnader		**5 998 463**	**3 640 632**
Netto finans		**-5 996 822**	**-3 639 925**
Resultat før skattekostnad		**-2 669 309**	**-2 077 840**
Skattekostnad	3, 4	0	3 611 218
Årsresultat		**-2 669 309**	**-5 689 058**
Overføringer			
Udekket tap	5	-2 669 309	-5 689 058
Sum overføringer		**-2 669 309**	**-5 689 058**

BankID Signing
Sissel Salater
2024-05-02
BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2024-05-02
BankID Signing
Tore Resell
2024-05-02
BankID Signing
Joakim Larsen
2024-05-02
BankID Signing
Trond Willy Damås
2024-05-03

Balanse

	Note	31.12.2023	
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	101 747 815	104 019 309
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	50 211
Sum varige driftsmidler		**101 747 815**	**104 069 520**
Sum anleggsmidler		**101 747 815**	**104 069 520**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		55 235	45 875
Andre kortsiktige fordringer		211 608	68 090
Sum fordringer		**266 843**	**113 965**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 053	1 415 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 304 053**	**1 415 335**
Sum omløpsmidler		**1 570 896**	**1 529 300**
SUM EIENDELER		**103 318 711**	**105 598 820**

BankID Signing
Sissel Salater
2024-05-02

BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2024-05-02

BankID Signing
Tore Resell
2024-05-02

BankID Signing
Joakim Larsen
2024-05-02

BankID Signing
Trond Willy Damås
2024-05-03

Balanse

	Note	31.12.2023	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7, 8	20 427 089	13 100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	5	0	7 327 089
Sum innskutt egenkapital		**20 427 089**	**20 427 089**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 8	21 184 706	18 515 397
Sum opptjent egenkapital		**-21 184 706**	**-18 515 397**
Sum egenkapital		**-757 617**	**1 911 692**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	101 919 551	101 919 551
Sum annen langsiktig gjeld		**101 919 551**	**101 919 551**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 706	222 387
Skyldige offentlige avgifter		291 979	157 276
Annen kortsiktig gjeld		1 767 092	1 387 914
Sum kortsiktig gjeld		**2 156 777**	**1 767 577**
Sum gjeld		**104 076 328**	**103 687 128**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 318 711**	**105 598 820**

Trondheim, 02.05.2024, Elektronisk signert

Tore Resell
styrets leder / daglig leder

Bodil Helen Andersen
styremedlem

Trond Willy Damås
styremedlem

Sissel Salater
styremedlem

Joakim Larsen
styremedlem

BankID Signing
Sissel Salater
2024-05-02
BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2024-05-02
BankID Signing
Tore Resell
2024-05-02
BankID Signing
Joakim Larsen
2024-05-02
BankID Signing
Trond Willy Damås
2024-05-03

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

BankID Signing
Sissel Salater
2024-05-02
BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2024-05-02
BankID Signing
Tore Resell
2024-05-02
BankID Signing
Joakim Larsen
2024-05-02
BankID Signing
Trond Willy Damås
2024-05-03

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	
Anskaffelseskost pr 01.01	186 231	117 024 422	117 210 653
Tilgang i året	0	159 516	159 516
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	**186 231**	**117 183 938**	**117 370 169**
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-157 867	-12 983 269	-13 141 136
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-186 231	-15 436 126	-15 622 357
Balanseført verdi pr 31.12	**0**	**101 747 812**	**101 747 812**
Årets av- og nedskrivninger	28 364	2 452 857	2 481 221
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

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	3 611 218
Skattekostnad	**0**	**3 611 218**

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-2 669 309	-2 077 840
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 322 342	-1 507 250
Skattepliktig inntekt	**-3 991 651**	**-3 585 090**

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	10 878 306	12 200 648	-1 322 342
Fremførbart underskudd	-29 370 773	-33 362 424	3 991 651
Netto forskjeller	**-18 492 467**	**-21 161 776**	**2 669 309**
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	18 492 467	21 161 776	-2 669 309
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	**0**	**0**	**0**
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	**0**	**0**	**0**

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

BankID Signing
Sissel Salater
2024-05-02
BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2024-05-02
BankID Signing
Tore Resell
2024-05-02
BankID Signing
Joakim Larsen
2024-05-02
BankID Signing
Trond Willy Damås
2024-05-03

Note 5 - Egenkapital

	Selskapskapital	Ikke reg. kapital forhøyelse	Udekket tap	
Egenkapital 31.12.2022	13 100 000	7 327 089	-18 515 397	
Årsresultat	0	0	-2 669 309	
Gjeld konvertert til aksjekapital	7 327 089	-7 327 089	0	0
Egenkapital 31.12.2023	**20 427 089**	**0**	**-21 184 706**	**-757 617**

Mer om egenkapital
Kapitalforhøyelse ved konvertering av gjeld til morselskapet ble besluttet i generalforsamling 28.12.2022 og ble registrert i Foretaksregisteret 08.03.2023.

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	99 759 950
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	101 919 551
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	101 747 815
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld
Lånet hos SMN er avdragsfritt frem til 30.04.2025.

Note 7 - Aksjekapital

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

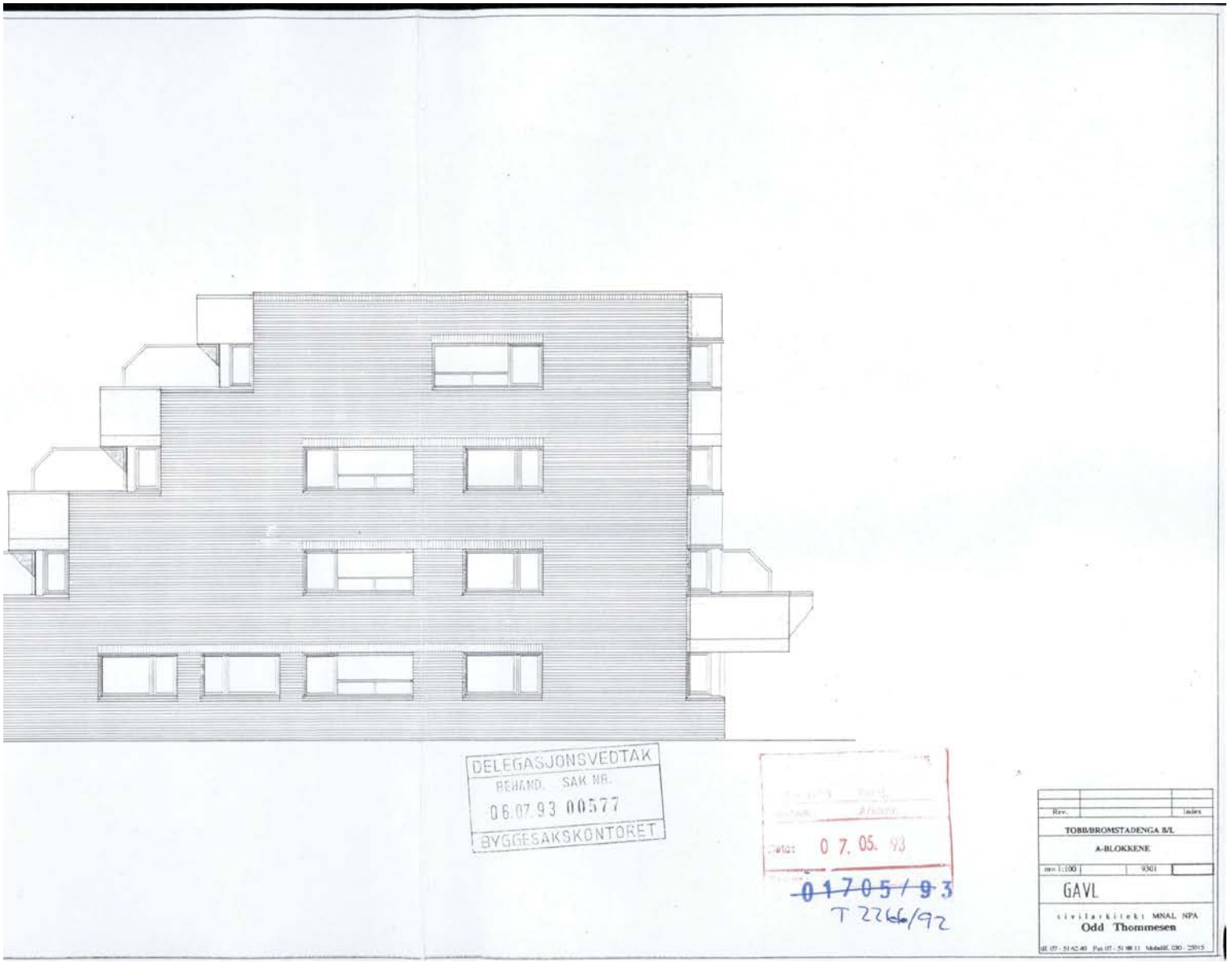
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Bromstadenga Borettslag	100	100,00	Ordinære

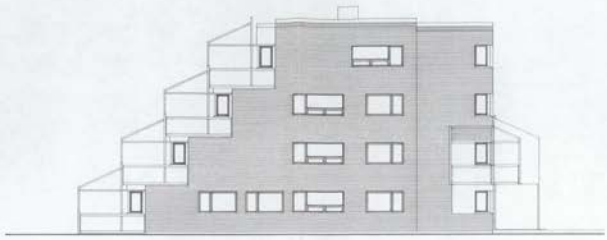
Note 8 - Fortsatt drift

Pr. 31.12.23 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 2023 har styret videreført tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Dette innebærer videreføring av avtale om avdragsfrihet på banklån i en tid med økende lånerenter. Videre iverksatte økning i garasjeleie på 18,8% med virkning fra oktober 2023.

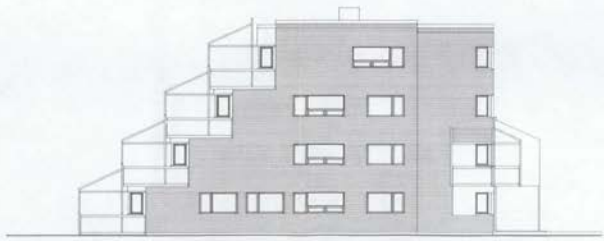
Selskapet har et regnskapsmessig underskudd som skyldes store avskrivninger, mens kontantstrømmen er positiv. Et annet element er at styret vurderer markedsverdien på eiendommen som høyere enn bokførte verdier. I sum er dermed forutsetningen om fortsatt drift til stede.


DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
06.07.93 00577
BYGGESAKSKONTORET
0 7. 05. 93
01705/93
T 2266/92
Rev.
Index
TOBB/BROMSTADENGA B/L
A-BLOKKENE
m=1:100
9301
GAVL
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen



FJØSMESTERVEGEN 5

DELEGASJONSVEDTAK
BEHANDL. SAK NR.
06.07.93 00577
BYGGESAKSKONTORET



STALLMESTERVEGEN 6

01. 07. 92

022 66/92

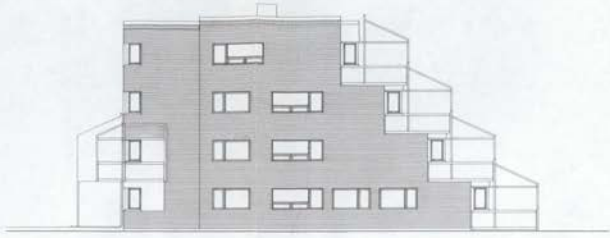
OPPDRAG
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
BROMSTADENGA BORETTSLAG
TERRASSEBLOKKENE
FJØSMESTERVEGEN 1-3-5 5
STALLMESTERVEGEN 2-4-6 6
7046 TRONDHEIM
REHABILITERING / OMBYGGING
ARKITEKTKONTOR MNAL NR
NILS CHRISTIAN OTTESEN
KONGENS GATE 80
7012 TRONDHEIM
TLF 73523074 FAX 73525557

REV. ANT. REV. GJELDER DATO TEGN. KFR.

TEGNINGS TITTEL
FASADE MOT SYD-VEST

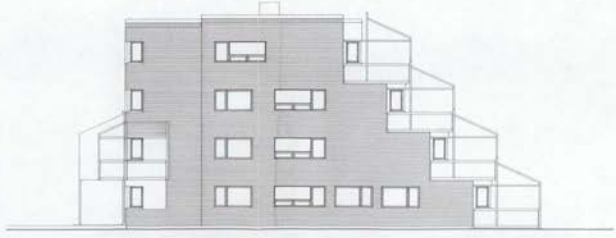
FASE BYGGEMELDING
TEGNING NR. 009 REV. NR.

MILESTOLPE MILESTAKET
1:100 MM
DATO 26.06.92 TEGN. NCO KFR.
OPPDRAG NR. 298



FJØSMESTERVEGEN 5

DELEGASJONSVEDTAK
BEHANDL. SAK NR.
06.07.93 00577
BYGGESAKSKONTORET



STALLMESTERVEGEN 6

01. 07. 9

022 66/92

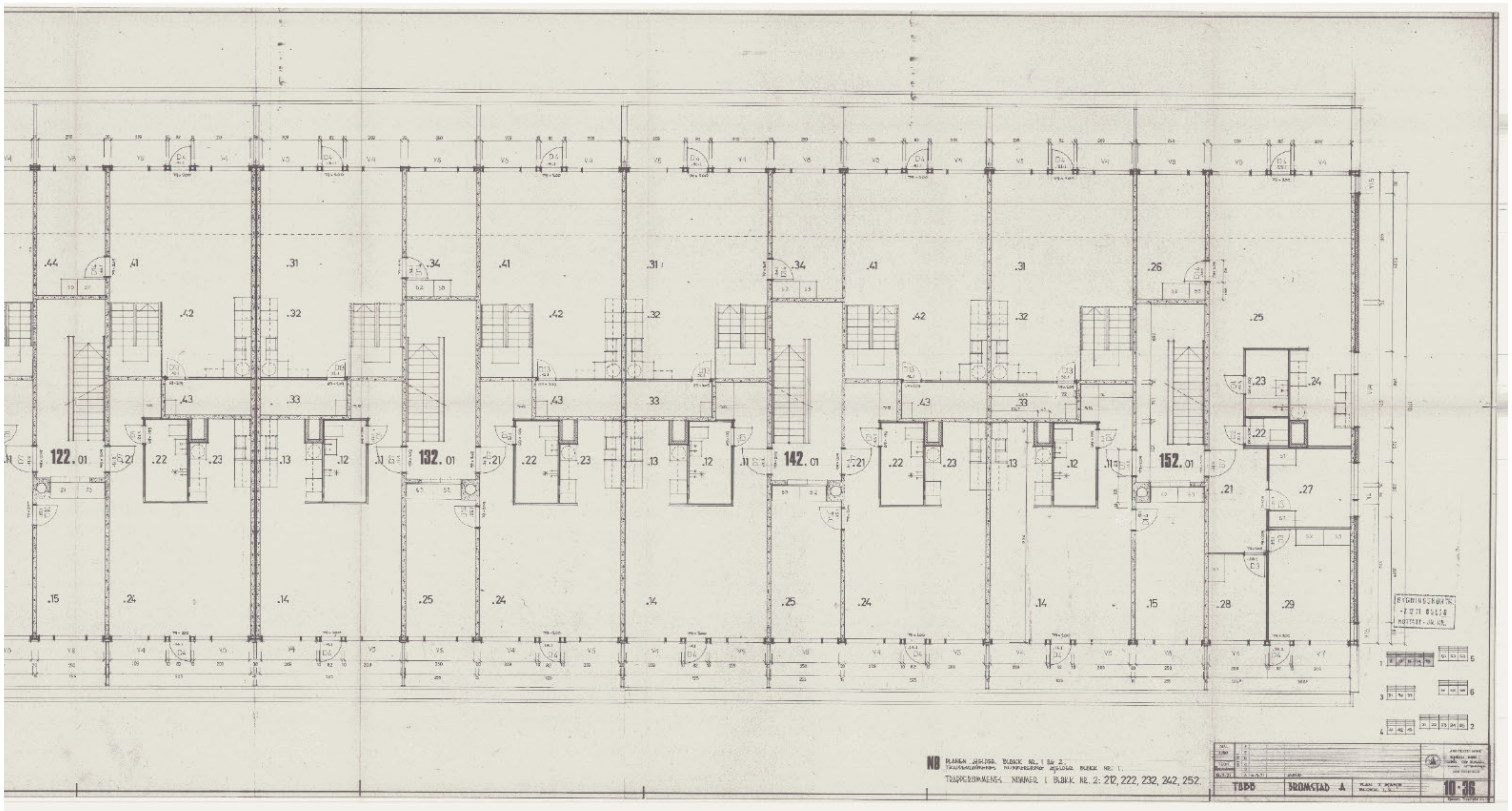
OPPDRAG
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
BROMSTADENGA BORETTSLAG
TERRASSEBLOKKENE
FJØSMESTERVEGEN 1-3-5 5
STALLMESTERVEGEN 2-4-6 6
7045 TRONDHEIM
REHABILITERING / OMBYGGING
GJELDENDE MVAU NR.
NILS CHRISTIAN OTTESEN
KONGENS GATE 20
7012 TRONDHEIM
TLF 07527473 FAX 07527857

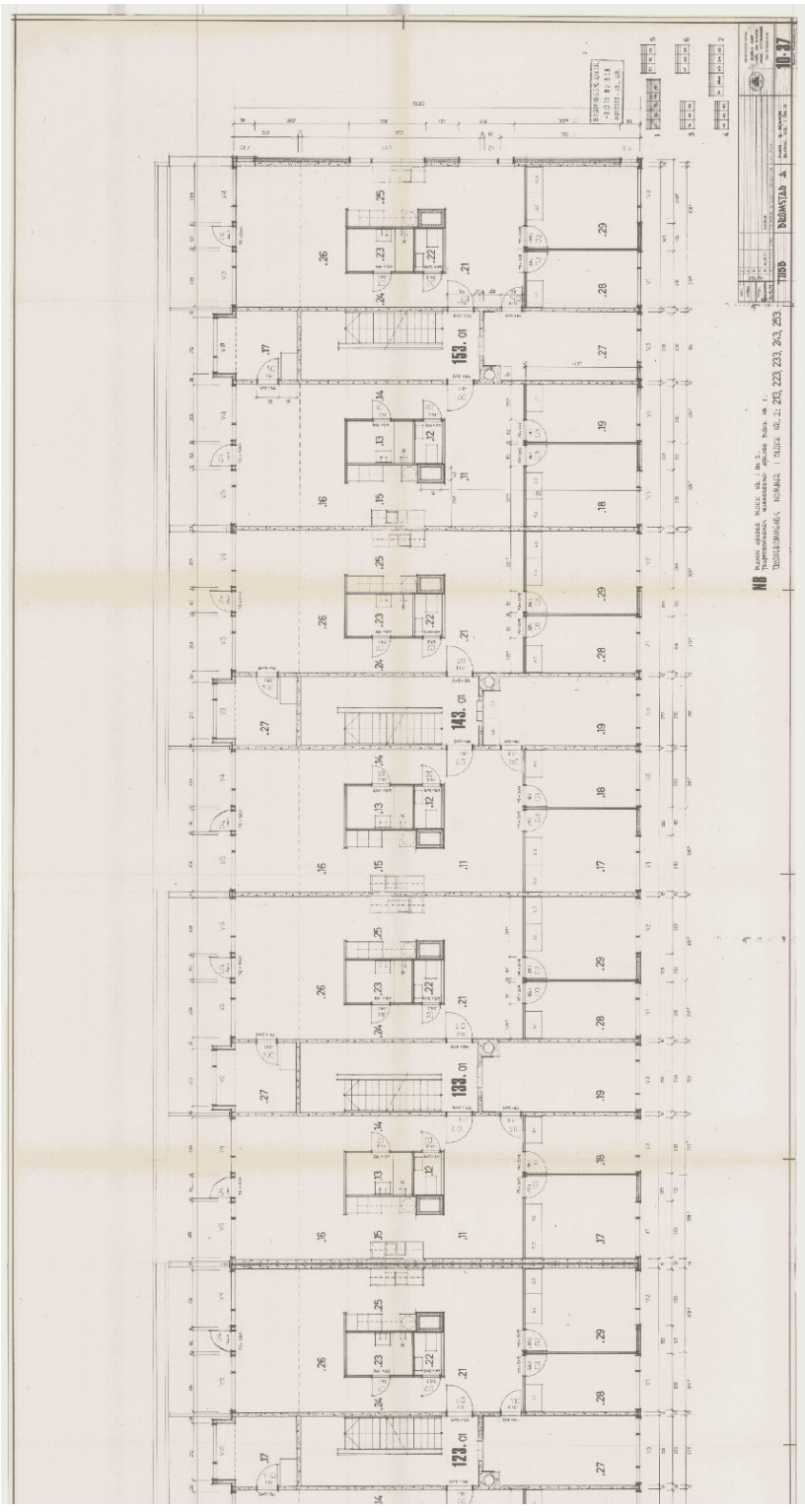
REV	ANT	REV. GJELDER	DATO	TEGN.	APR.

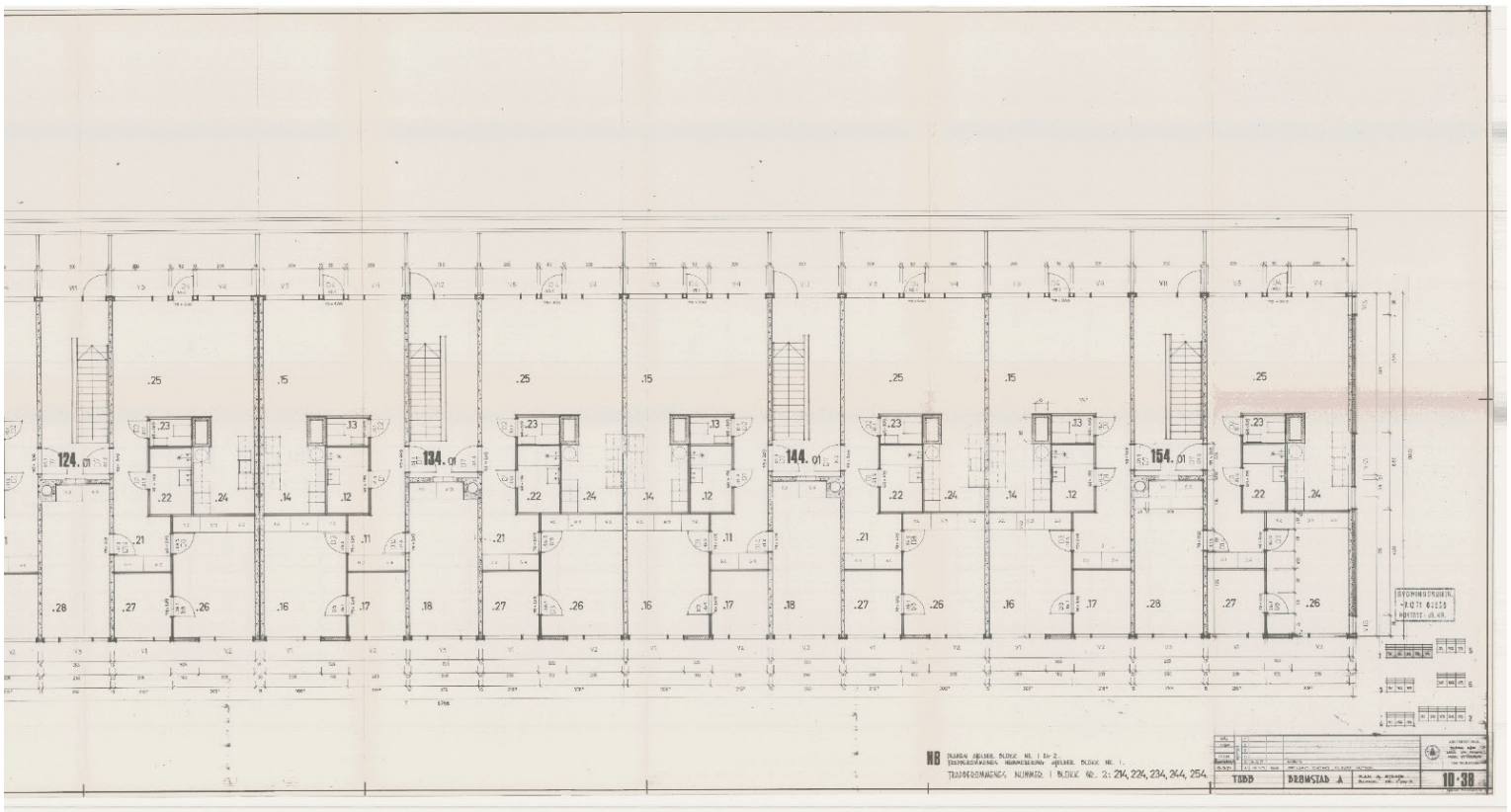
TEGNINGS TITTEL
FASADE MOT NORD-ØST

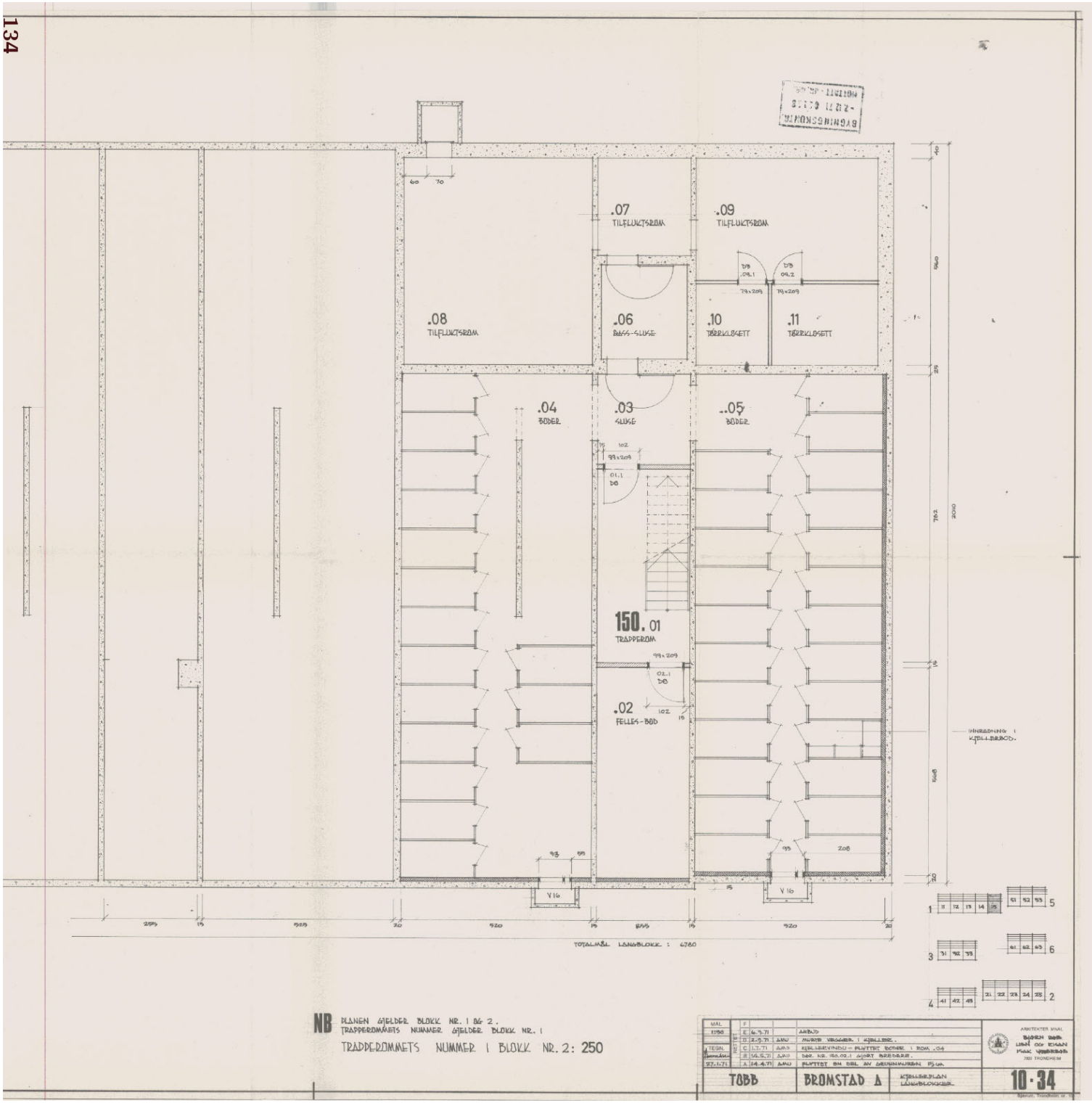
FASE BYGGEMELDING
TEGNING NR 011
REV. NR

MÅLESTOKK 1:100 MÅLENHET MM
DATO 26-06-93 TEGN. NCO APR.
OPPDRAG NR 206


122.01
132.01
142.01
152.01
NB
TABB
BROMSTAD A
10-36


123. 01
133. 01
143. 01
153. 01
DRUMSTAD
10-37


124.01
134.01
144.01
154.01
NB
TRAPPEBOMMENES NUMMER: I BLOKK NR. 2: 214, 224, 234, 244, 254.
TRBB
DRØMSTAD A
10·38



NB PLANEN GJELDER BLOKK NR. 1 OG 2.
TRAPPEROMMETS NUMMER GJELDER BLOKK NR. 1

TRAPPEROMMETS NUMMER I BLOKK NR. 2: 250

MÅL 1:250	F			
	E	6.5.71		ANBUD
	D	2.5.71	ANJ	MURTE VEGGER I KJØLLINE.
TEGN.	C	1.7.71	AAB	KJØLVINDU – FLYTTET DØRER I ROM .04
KONTR.	B	16.5.71	AAB	SKR. NR. 150.02.1 GJORT BREDERE.
27.1.71	A	14.4.71	ANJ	FLYTTET EN DEL AV GRUNNMUREN 15 cm.

TØBB | BROMSTAD A | KJØLLERPLAN LANGBLOKKER.

ARKITEKTER MNAL
BARREN BARR
LISN OG KIAAN
MNAL VERKSTEDS
7011 TRONDHEIM

10·34

Bjørvik, Trondheim

GJENPART
Bygningskontrollen

T O B B
Thomas Angells gt. 12 A

7000 TRONDHEIM

TERASSEHUS PÅ FJØSMESTERVEGEN 5

Terassehus med 40 leiligheter, 2 leiligheter a 5 v., 20 leiligheter a 4 v., 5 leiligheter a 3 v., 10 leiligheter a 2 v. og 3 leiligheter a 1 v. og kjøkken er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet 26.8.1970 og godkjent.

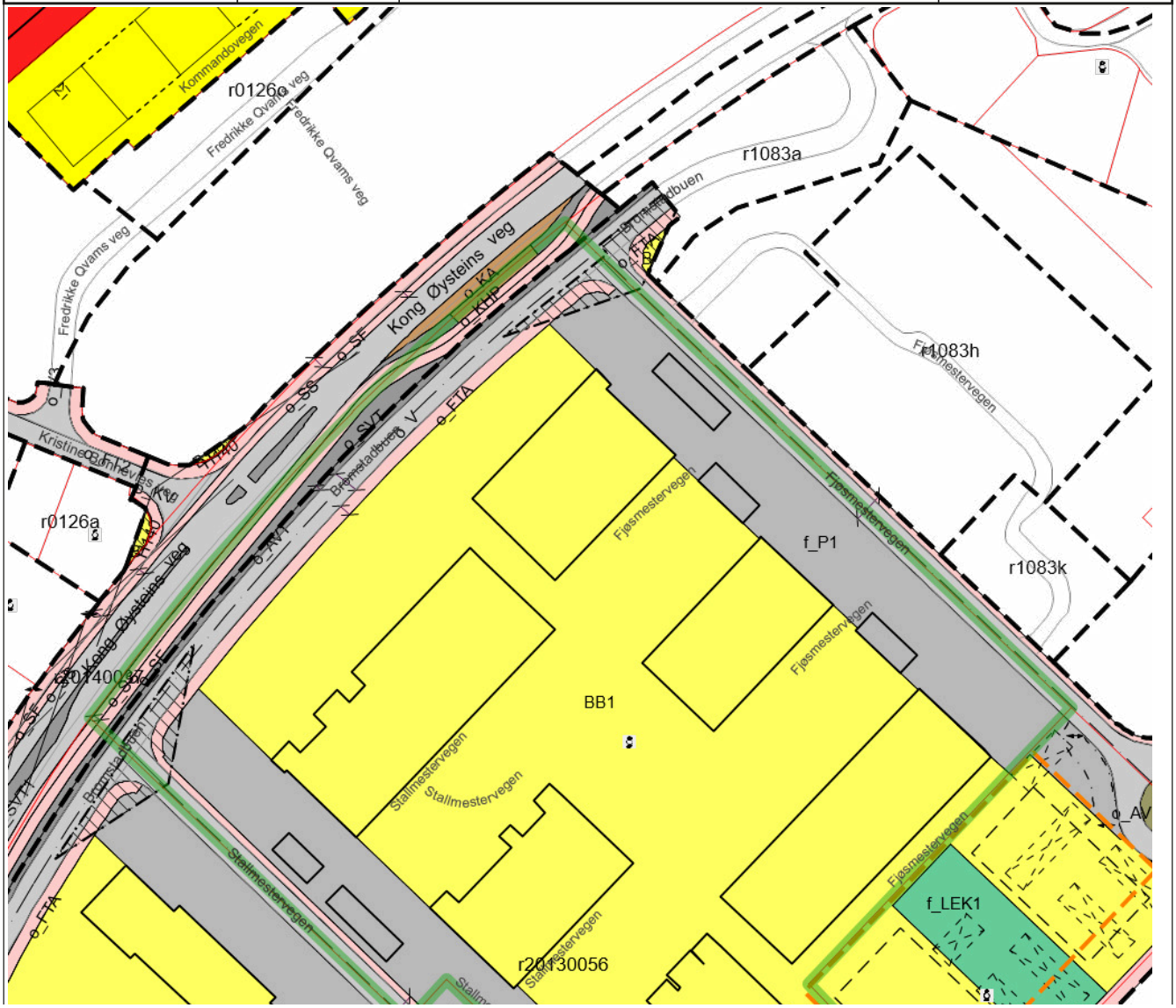
Alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.

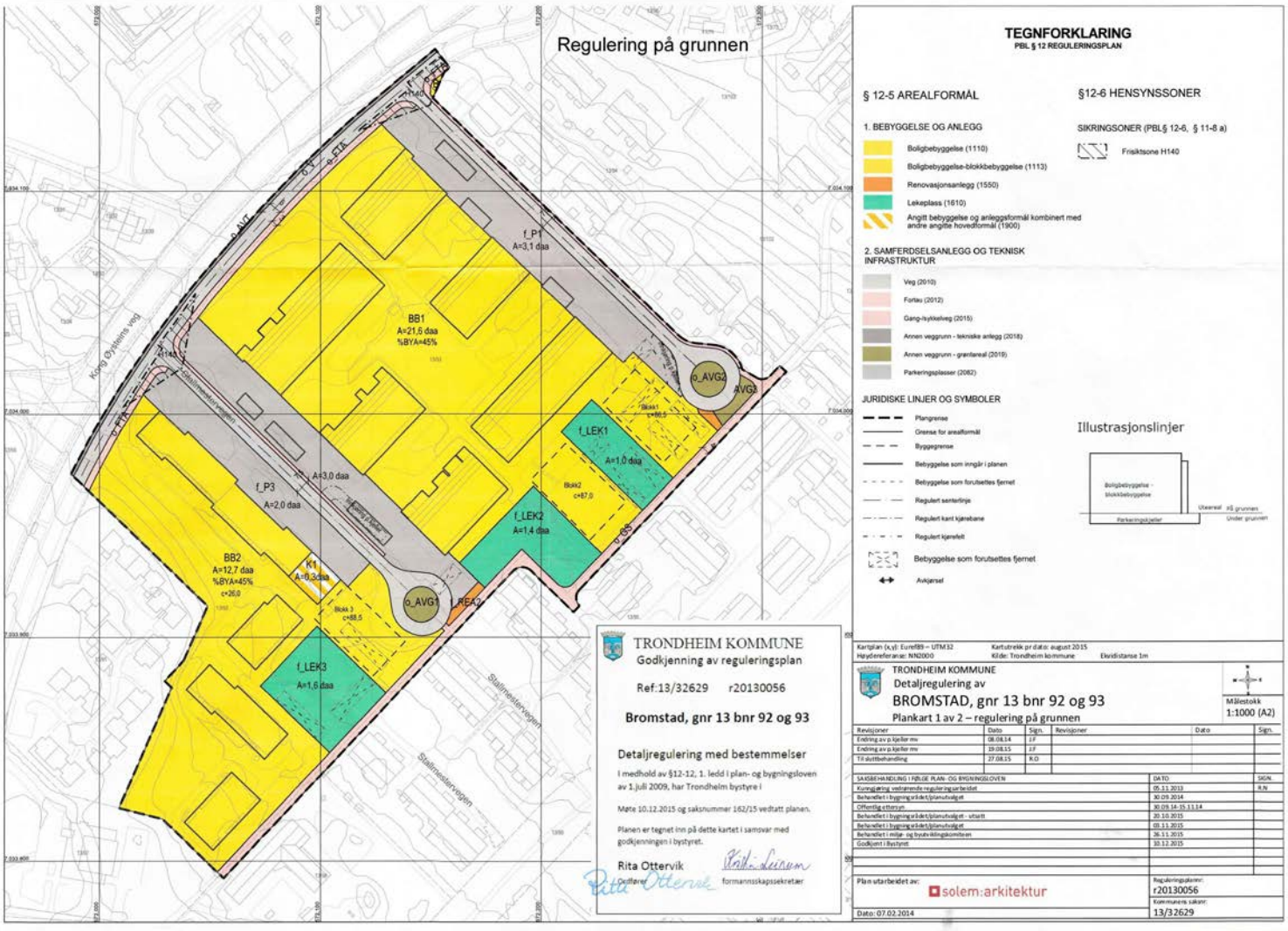
Ferdigattest blir tilsendt senere.

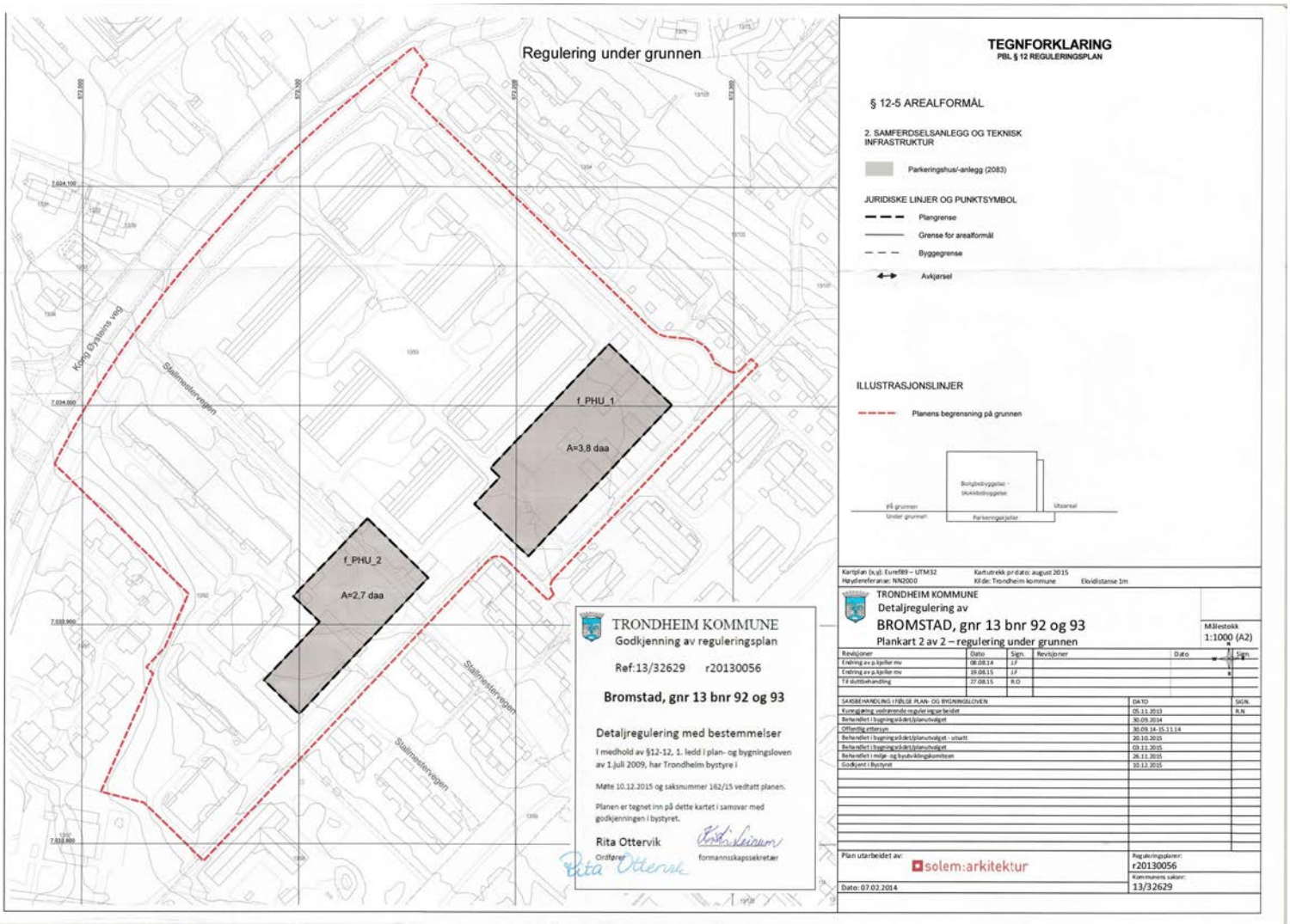
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 26.6.1973

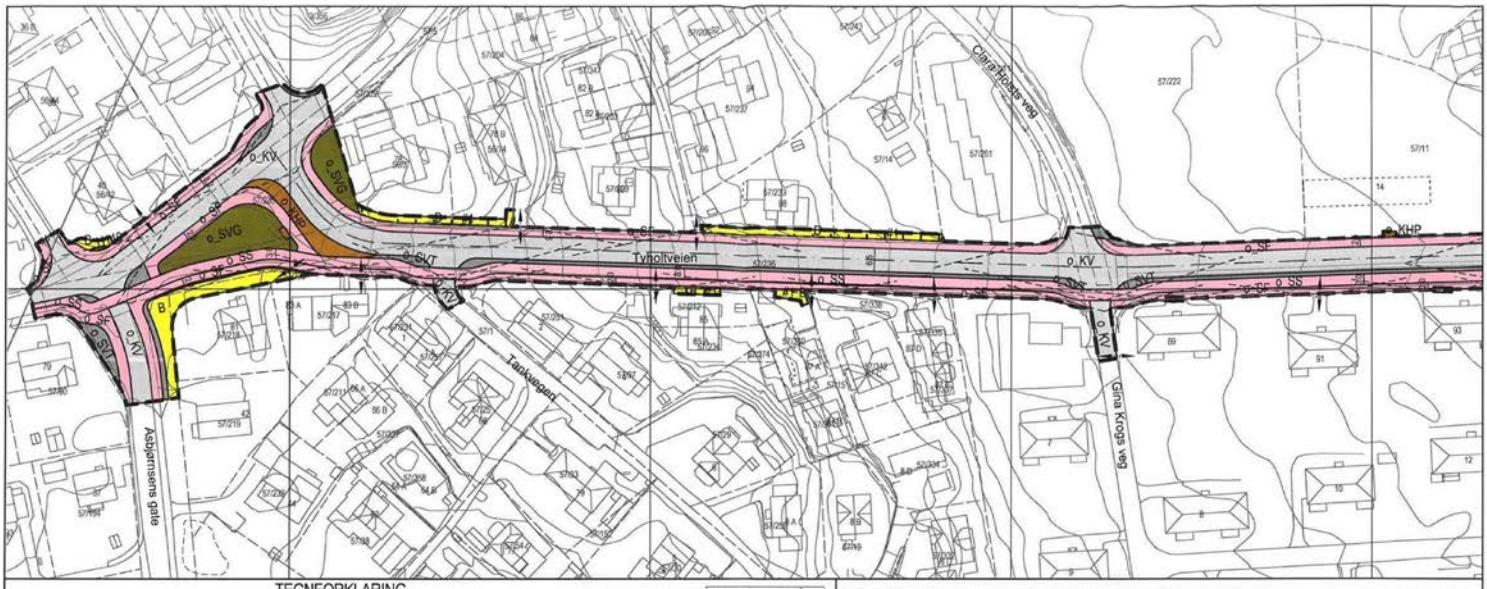
B. Forsner

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Fjøsmestervegen 5C 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					




Regulering på grunnen
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
§ 12-5 AREALFORMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
Renovasjonsanlegg (1550)
Lekeplass (1610)
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg (2010)
Fortau (2012)
Gang-sykkelveg (2015)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Parkeringsplasser (2082)
JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Regulert kjørefelt
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Avkjørsel
§12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSONER (PBL§ 12-6, § 11-8 a)
Frisiktsone H140
Illustrasjonslinjer
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Parkeringskjeller
Uteareal på grunnen
Under grunnen
f_P1
A=3,1 daa
BB1
A=21,6 daa
%BYA=45%
o_AVG2
AVG2
f_LEK1
A=1,0 daa
Blokk1
c=86,5
Blokk2
c=87,0
f_LEK2
A=1,4 daa
f_P3
A=2,0 daa
A=3,0 daa
BB2
A=12,7 daa
%BYA=45%
c=26,0
K1
A=0,3 daa
Blokk 3
c=88,5
o_AVG1
f_REA2
f_LEK3
A=1,6 daa
Korg Øyvinns veg
Stallmesterveien
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/32629 r20130056
Bromstad, gnr 13 bnr 92 og 93
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondhelm bystyre i
Møte 10.12.2015 og saksnummer 162/15 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Dato
formannsskapssekretær
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: august 2015
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93
Plankart 1 av 2 – regulering på grunnen
Målestokk
1:1000 (A2)
Revisjoner
Dato
Sign.
Endring av p.kjeller mv 08.08.14 JF
Endring av p.kjeller mv 19.08.15 JF
Til sluttbehandling 27.08.15 K.O
SAKSBEHANDLING I RØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO
SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 05.11.2013 R.N
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 30.09.2014
Offentlig ettersyn 30.09.14-15.11.14
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt 20.10.2015
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 03.11.2015
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 26.11.2015
Godkjent i Bystyret 10.12.2015
Plan utarbeidet av:
solem:arkitektur
Reguleringsplannr:
r20130056
Kommunens saksnr:
13/32629
Dato: 07.02.2014


Regulering under grunnen
Kong Øystens veg
Stallmesterveien
f_PHU_1
A=3,8 daa
f_PHU_2
A=2,7 daa
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/32629 r20130056
Bromstad, gnr 13 bnr 92 og 93
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 10.12.2015 og saksnummer 162/15 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører
formannsskapssekretær
TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN
§ 12-5 AREALFORMÅL
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Parkeringshus/-anlegg (2083)
JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Avkjørsel
ILLUSTRASJONSLINJER
Planens begrensning på grunnen
Boligbebyggelse - tekniskbebyggelse
Utsnitt
Parkeringsgjeller
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: august 2015
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93
Plankart 2 av 2 – regulering under grunnen
Målestokk 1:1000 (A2)
Revisjoner | Dato | Sign.
Endring av p.kjeller mv | 08.08.14 | JF
Endring av p.kjeller mv | 19.08.15 | JF
Til sluttbehandling | 27.08.15 | R.O
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet | 05.11.2013 | R.N
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 30.09.2014
Offentlig ettersyn | 30.09.14-15.11.14
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt | 20.10.2015
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 03.11.2015
Behandlet i miljø- og bystyrkingskomiteen | 26.11.2015
Godkjent i Bystyret | 10.12.2015
Plan utarbeidet av: solem:arkitektur
Reguleringsplannr: r20130056
Kommunens saksnr: 13/32629
Dato: 07.02.2014



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFOMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Veg (2010)
   - Fortau (2012)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Sykkelveg/-felt (2017)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Kollektivanlegg (2071)
   - Kollektivholdeplass/leskur (2073)
   - Parkering (2080)
3. GRØNNSTRUKTUR
   - Park (3050)

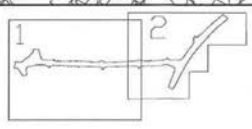
PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 127 BESTEMMELSER

BESTEMMELSEOMRÅDE
- Midlertidig riggområde, #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Grense for best.område
- Grense for sikringsoner
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:14/47364 r20140037
Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
Møte 29.08.2019 sak nummer 111/19 vedtatt planen.
Planen er [illegible] med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

Fornyelsesutvikling[illegible]sekretær

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: juni 2019
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg
Plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

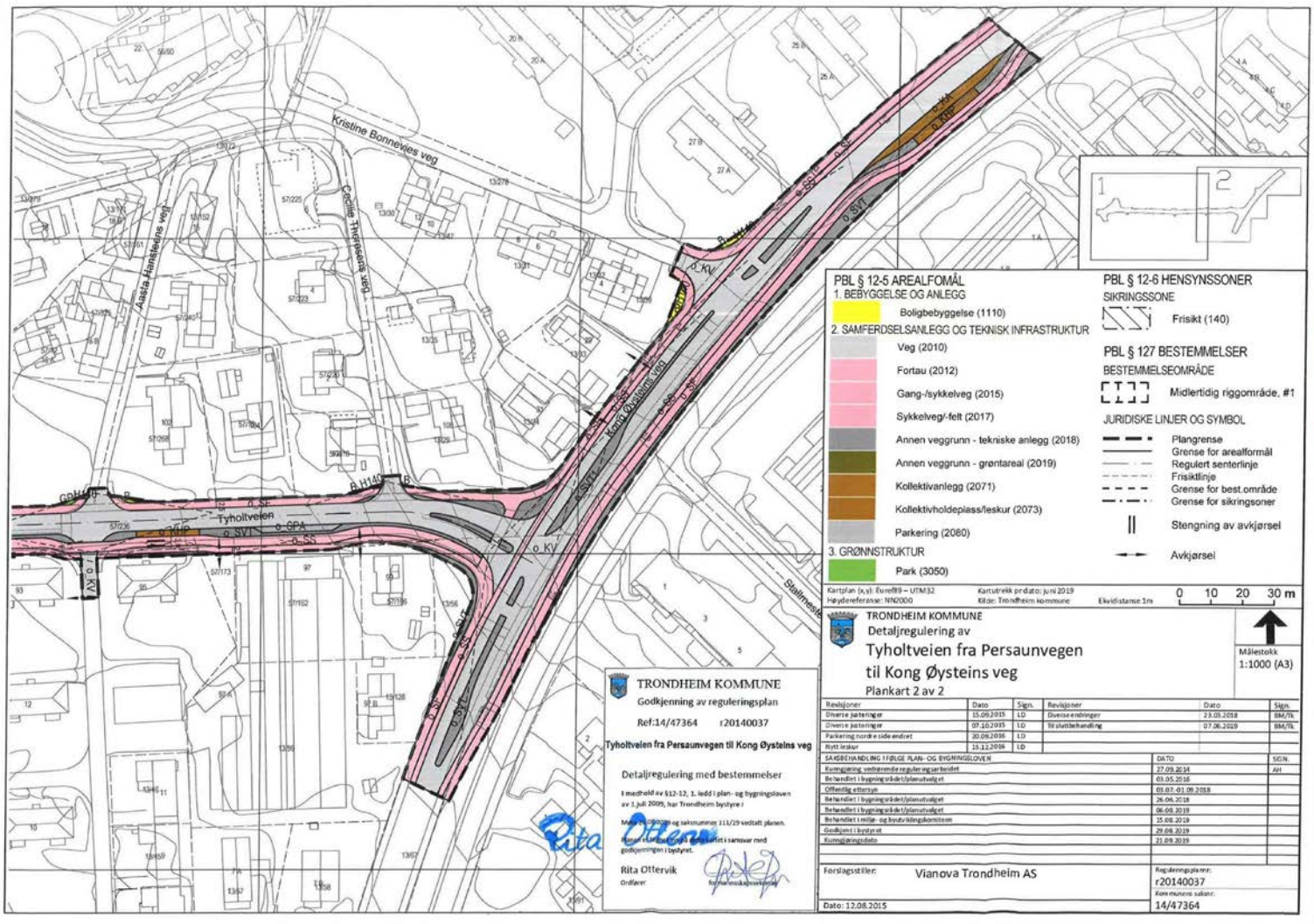
Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer	15.09.2015	LD	Diverse endringer	23.09.2018	BM/Tk
Diverse justeringer	07.10.2015	LD	Til sluttbehandling	07.06.2019	BM/Tk
Parkering nordre side endret	20.09.2016	LD			
Nytt leskur	15.12.2016	LD			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	27.09.2014	AH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.05.2016	
Offentlig ettersyn	03.07.-01.09.2018	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	26.06.2018	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	06.08.2019	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.08.2019	
Godkjent i bystyret	29.08.2019	
Kunngjøringsdato	21.09.2019	

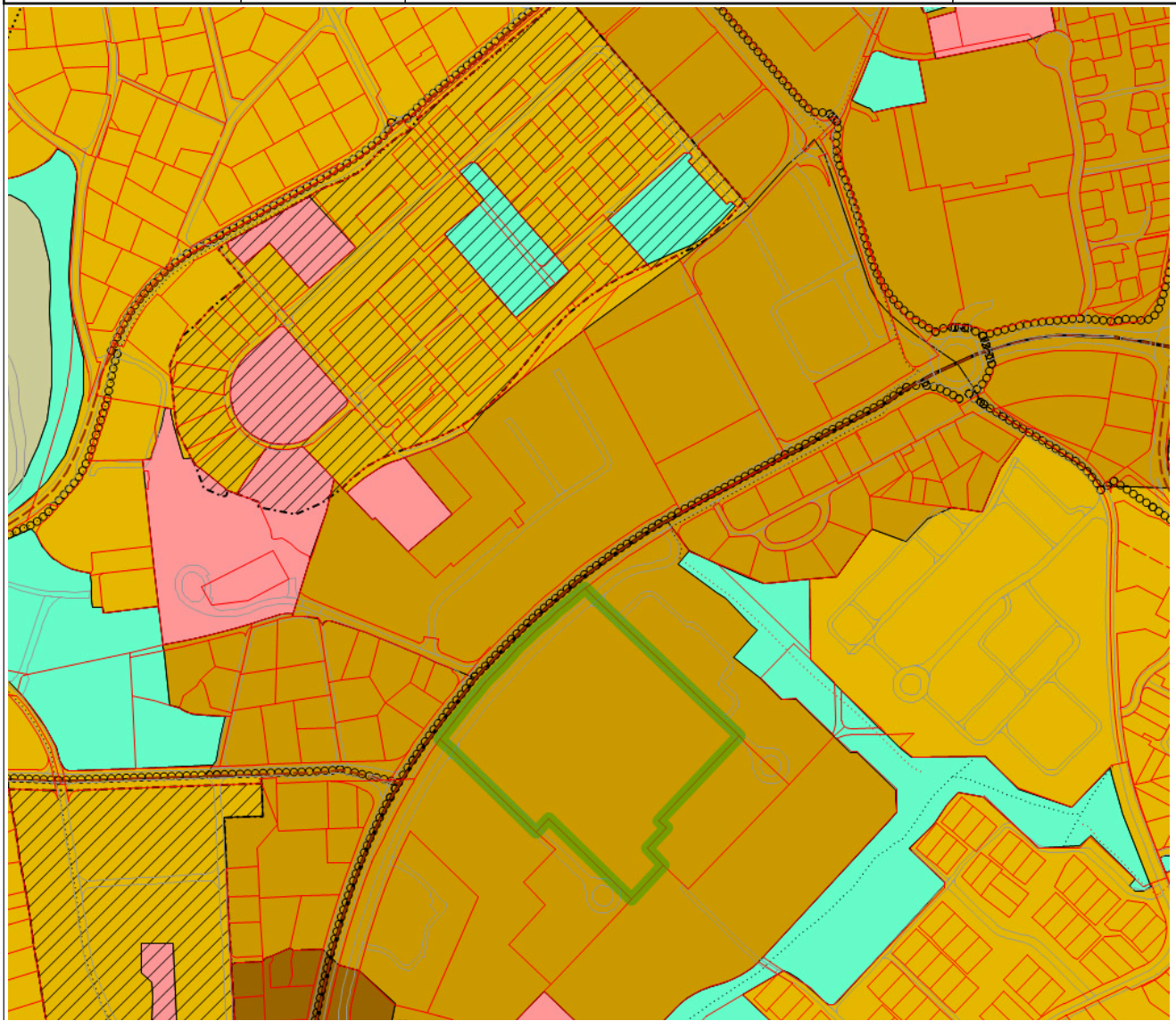
Forslagsstiller: Vianova Trondheim AS

Dato: 12.08.2015

Reguleringsplanr: r20140037
Kommunens saksnr: 14/47364


Kristine Bonnevies veg
Cecilie Thoresens veg
Aasta Hansteens veg
Tyholtveien
Kong Øysteins veg
Stallmestr
PBL § 12-5 AREALFOMÅL
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg (2010)
Fortau (2012)
Gang-/sykkelveg (2015)
Sykkelveg/-felt (2017)
Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivanlegg (2071)
Kollektivholdeplass/leskur (2073)
Parkering (2080)
3. GRØNNSTRUKTUR
Park (3050)
PBL § 12-6 HENSYNSSONER
SIKRINGSSONE
Frisikt (140)
PBL § 127 BESTEMMELSER
BESTEMMELSEOMRÅDE
Midlertidig riggområde, #1
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
Plangrense
Grense for arealformål
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Grense for best.område
Grense for sikringsoner
Stengning av avkjørsel
Avkjørsel
Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: juni 2019
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 m
TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Tyholtveien fra Persaunvegen
til Kong Øysteins veg
Plankart 2 av 2
Målestokk
1:1000 (A3)
Revisjoner
Dato
Sign.
Diverse justeringer 15.09.2015 LD
Diverse justeringer 07.10.2015 LD
Parkering nordre side endret 20.06.2016 LD
Rytt leskur 15.12.2016 LD
Diverse endringer 23.03.2018 BM/TK
Til sluttbehandling 07.06.2019 BM/TK
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO
SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet 27.09.2014 AH
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 03.05.2016
Offentlig ettersyn 08.07-01.09.2018
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 26.06.2018
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget 06.08.2019
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen 15.08.2019
Godkjent i bystyret 29.08.2019
Kunngjøringsdato 21.09.2019
Forslagsstiller: Vianova Trondheim AS
Reguleringsplannr: r20140037
Kommunens saksnr: 14/47364
Dato: 12.08.2015
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:14/47364 r20140037
Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i
og saksnummer 111/19 vedtatt planen.
i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører

Trondheim	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Fjøsmestervegen 5C 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



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)

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

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.

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140037
Arkivsak:14/47364

Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg, detaljregulering fortau
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 17.6.2019
Dato for godkjenning av bystyret : 29.8.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart merket kartnummer R20140037, datert 12.8.2015, senest endret 7.6.2019

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Fortau
  - Gang-/sykkelveg
  - Sykkelveg-/felt
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Annen veggrunn – grøntanlegg
  - Kollektivanlegg
  - Kollektivholdeplass/leskur
  - Parkering

- Grønnstruktur
  - Park

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Veg
o_KV skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

§ 4.2 Fortau
o_SF skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

§ 4.3 Sykkelveg
o_SS skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

§ 4.4 Parkering
o_SPA skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

§ 4.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg og grøntanlegg
o_SVT og o_SVG skal være offentlig og skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av vegeier. Områdene kan benyttes til snøopplag. Sidearealene skal tilsås og beplantes, eller steinsettes.

§ 4.6 Midtrabatt o_SVT1
Midtrabatt i Kong Øysteins veg angitt som o_SVT1 i plankart skal utformes med åpne felt, tilpasset avkjørsler fra Kong Øysteins veg 29 og 31.

§ 4.7 Kollektivanlegg o_KHP
o_KHP skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier.

§ 5 HENSYNSSONE

Innenfor hensynssone for frisikt skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDE – MIDLERTIDIG RIGGOMRÅDE

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Området skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal være godkjent av kommunen før arbeidet settes i gang. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før

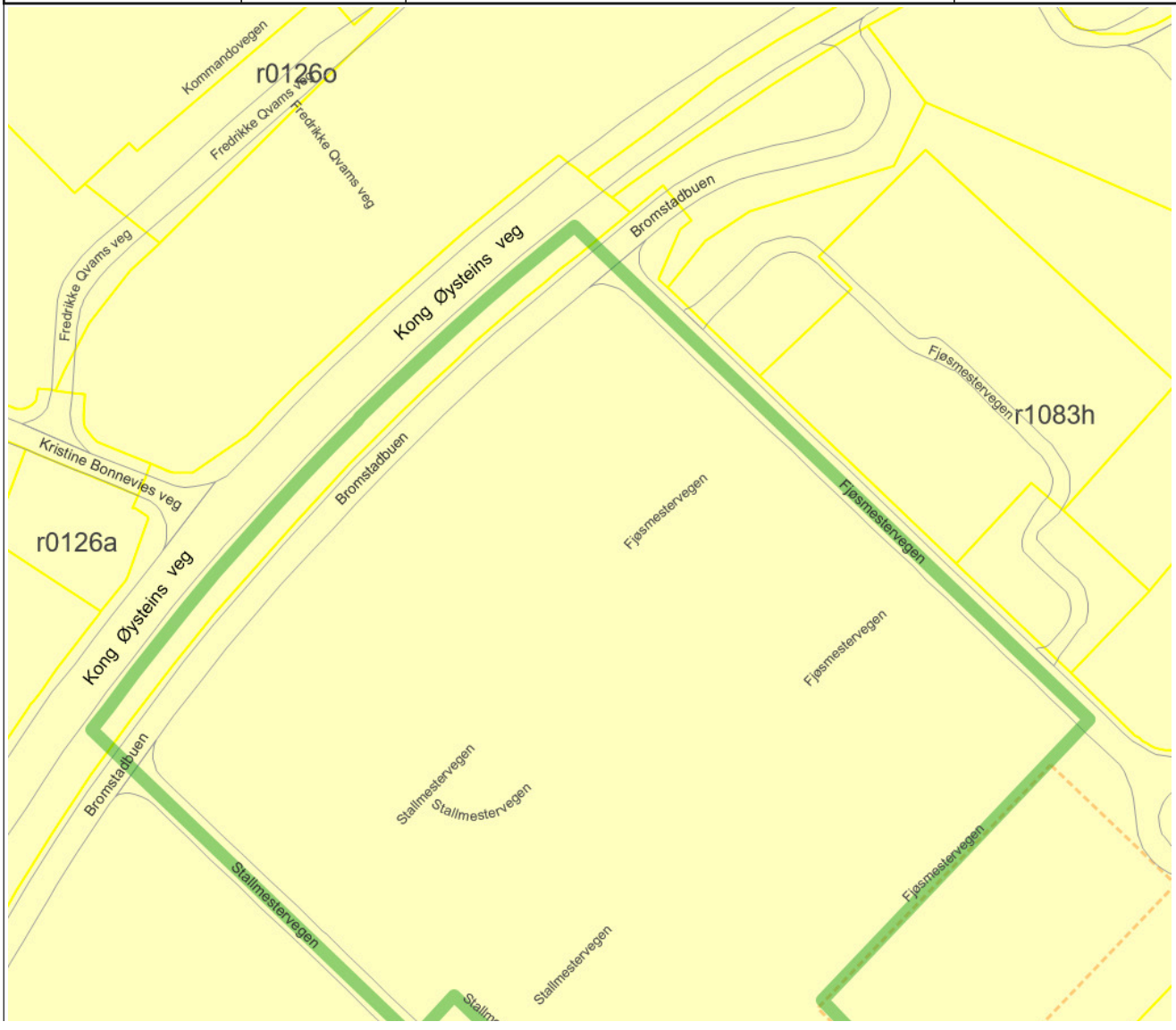
§ 7.3 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før arbeidet settes i gang. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
§ 8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer
Sidearealer som blir berørt skal istandsettes til opprinnelig stand og i henhold til teknisk plan etter endt anleggsperiode, og senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

***

Rita Ottem

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Fjøsmestervegen 5C 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.
Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.
For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.
aktiv.
+
SOS BARNEBYER

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Fjøsmestervegen 5C
7046 TRONDHEIM

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:	Navn:
Fødselsnr. (11 siffer):	Fødselsnr. (11 siffer):
Adresse:	Adresse:
Postnr.: Sted:	Postnr.: Sted:
Tlf.: E-post:	Tlf.: E-post:
Dato.: Sign:	Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre