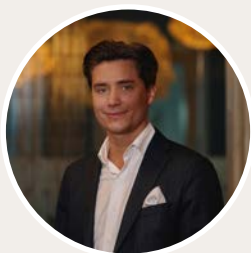


A modern living room with a light-colored sectional sofa, a dark wood coffee table, and a large circular pendant light. A colorful abstract painting is on the wall, and a black modular shelving unit holds various decorative items. A staircase with a glass railing is visible in the background.

aktiv.

Stallmestervegen 4A, 7046 TRONDHEIM

**Lekker terrasseleilighet med
eksklusiv standard | Totaloppusset
i 2019 | 2 uteplasser | TG 1 på alle
punkt | P-plass.**



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 140 376,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 5 139 939,-
Felleskostn.: Kr 8 075,- pr mnd
Selger: Kjartan Nilsen

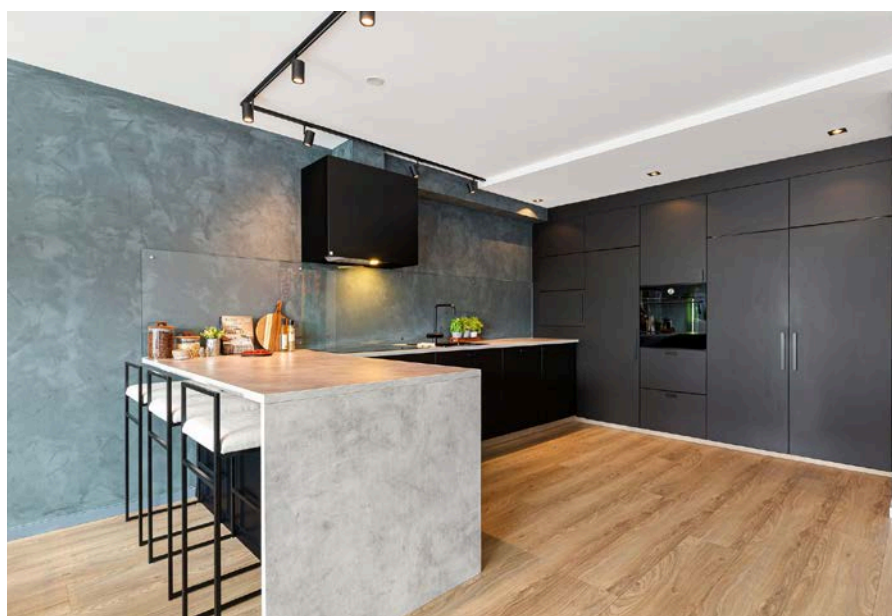
Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 104/106 kvm
Tomtstr.: 27938.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 93
Andelsnr.: 1042
Oppdragsnr.: 1710250019

Velkommen til Stallmestervegen 4A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Stallmestervegen 4 A - En svært delikat terrasseleilighet over to plan, oppusset i 2019. Fra første plan får du utgang til en stor og solrik terrasse på 34 kvm.

Verdt å merke seg:

- Familievennlig beliggenhet.
- Romslig flislagt bad/vaskerom, tilstandsgrad 1.
- Kort avstand til skoler, barnehager & treningssenter.
- Rålekker og moderne 4-roms leilighet på 104 kvm over to plan.
- Felleskost. inkluderer alt fra drift, kommunale avgifter, samt TV/ internett.
- Valentinlyst Senter og flere dagligvarebutikker ligger et steinkast fra boligen.
- Stort kjøkken med flere arbeidssoner og integrerte hvitevarer, tilstandsgrad 1.
- Parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller, samt 3 parkeringsplasser med SmartOblat.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	51
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² - Bod.

1. etasje

BRA-i: 59 m² - Entré/trapperom, 3 soverom, bad/vaskerom.

2. etasje

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

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m² - Terrasse.

2. etasje

13 m² - Balkong.

Tomtetype

Eiet

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 Stri

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

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 Tyholtårnet med roterende restaurant og utsikt over Trondheim i 360 grader.

Offentlig kommunikasjon

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.

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.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1973, er på 4 etasjer. Hovedkonstruksjonen består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Flat konstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Toalettet er byttet til sort vegghengt toalett via mittanbud.no.

Baderomsinnredningen er oppgradert fra 100 cm til 120 cm med tillegg av høyskap.

Innredningen er byttet av eier. Rørleggerarbeid er utført av Rørlegger Trondheim AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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: Det er montert utvendig strømuttak på balkong i andre etasje. Arbeidet er utført av Argon Elektro AS.

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

Svar: Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er montert ladeboks på parkeringsplassen i kjelleren via vaktmester.

Kostnaden for installasjonen var kr 20 000.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er lagt vedlikeholdsrie terrassebord som egeninnsats.

Tilleggs kommentar:

Montert elektriske lameller fra luxaflex i andreetasje.

Innhold

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/rørfornyng.

2017/2018: Bygd 2 garasjekjellere med 325 p-plasser, derav 78 med muligheter for elbil-lading.

Velkommen til Stallmestervegen 4 A. En totaloppusset leilighet fra 2019 med 2 flotte uteplasser, 3 soverom og romslige 104 kvm.

ENTÉ/GANG:

Man kommer inn i en romslig entré/gang på 13,4 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 sofagruppe, 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 stor Terrasse på 13 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Terrasse ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold fra ca. kl. 14-21, sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne.

KJØKKEN:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2019. Kjøkkenet er et svart havstorp-kjøkken med laminat benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap samt vifte. Komfyrvakt er installert, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskkum. Kjøkkenet har fått tilstandsgrad 1, ifølge takstmann.

BAD/VASKEROM:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 8,1 kvm. Totaloppusset i 2019 og nye flis på gulv fra 2025. Badet har 60x60 flis på gulv, 160x60 på vegger og mosaikk i dusjsone. Malt slett himling med downlights. Badet består av glassvegg i dusjsonen med svarte detaljer, waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, 120 sort kommode med høyskap nytt fra 2022, dimbar belysning i speil, og varmekabler i gulv. Badet har fått tilstandsgrad 1, ifølge takstmann.

3 SOVEROM:

Boligen inneholder 3 soverom. Her finner man et master bedroom på 14,6 kvm og to andre soverom på henholdsvis 12,4 og 7,2 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 12,4 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 34 kvm. Størrelsen på markterrassen gjør at man har flere møbleringsmuligheter. Her sitter man forholdsvis usjenert da man har en frodig hekk som skjærer for innsyn. Solen treffer markterrassen ca kl 13:00 og holder solen til ca kl 21:00, sommerstid.

ØVRIGE:

- God lagringsplass i 2 boder.
- Et gode for beboerne er at borettslaget har egen vaktmester.
- Som førsteetasje er man nærmeste nabo til vaskerom og tørkerom.
- 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

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.

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.

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.

Energi

Oppvarming

- Elektrisk.
- Fjernvarme.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

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 4 990 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 151 891

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 607 563

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 8 075

Andel Fellesgjeld

Kr 140 376

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.05.2025

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

1042

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 1460022310 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 06.05.2025: 1 209 530

Andel av saldo: 4 329

Første termin: 31.12.2007 Første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.06.2025)

Flytende rente

Lånenummer: 84261085037 - Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2025: 5.36% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 06.05.2025: 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 forhåndsutlysning 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 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 1 587 462
- Egenkapital: Kr 36 527 028
- Disponible midler: Kr -238 719
- Årets endring i disponible midler: Kr -156 496

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 12

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. Eier 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. 1042 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:

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: 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 foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.12.1973.

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 mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen:

Bad/WC er slått sammen til et rom. Veggene fra soverommet er trekt ned til fordel for større soverom, og har tatt noe av arealet til badet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.12.1973.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

PlanID: r20130056

Plannavn: Bromstad, gnr. 13 bnr. 92 og 93

Vedtaksdato: 10.12.2015

Formål: Boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og hensynssoner.

PlanID: r20140037

Plannavn: Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg

Vedtaksdato: 29.08.2019

Formål: Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, hensynssoner og bestemmelsesområde.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

PlanID:5001 r20240035

Plannavn: Cecilie Thoresens veg 4

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.

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. 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.

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

4 990 000 (Prisantydning)

140 376 (Andel av fellesgjeld)

5 130 376 (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)

5 139 939 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 147 839 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 150 639 (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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 4 200/4 600/5 000 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 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 995, og visninger kr 3 490,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

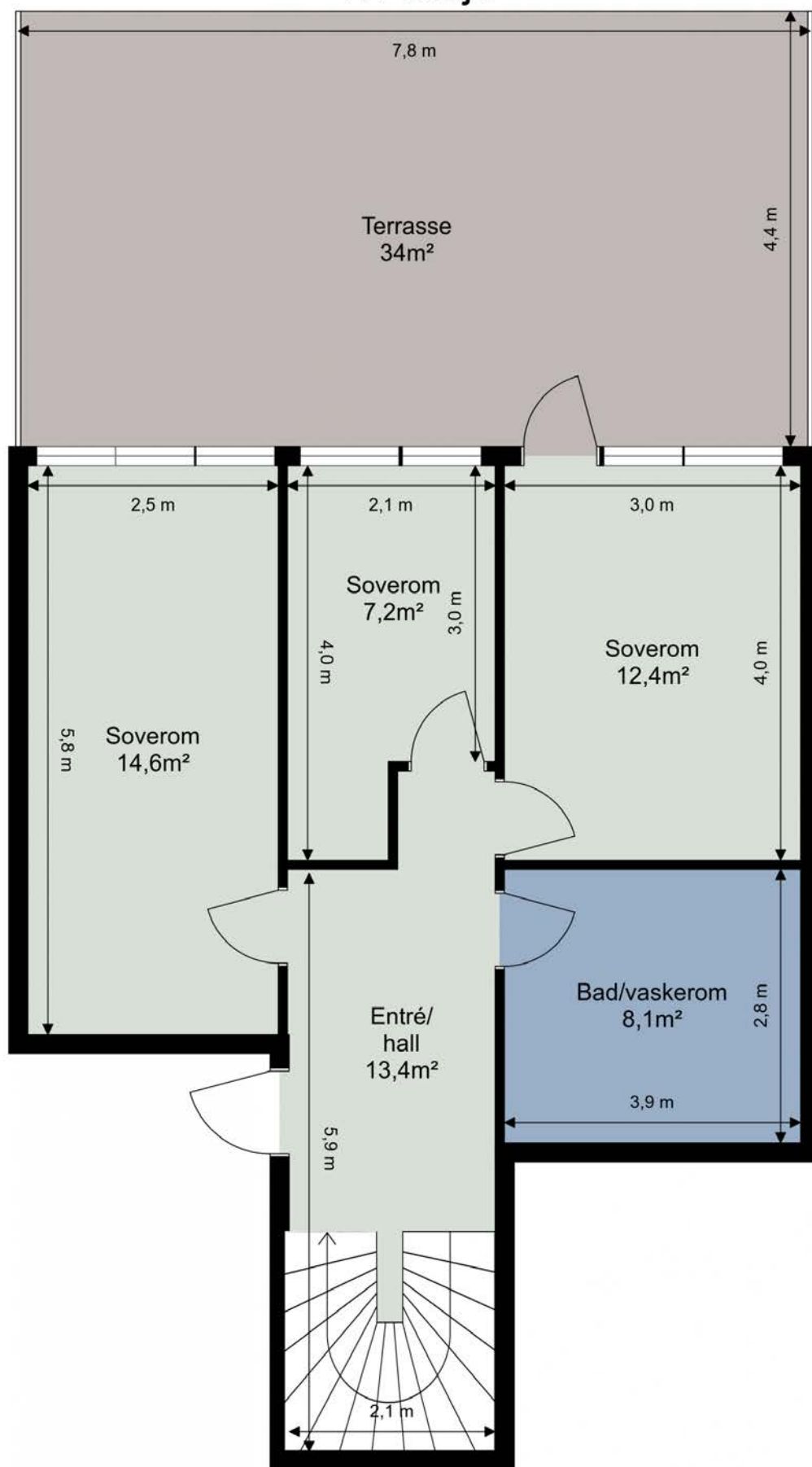
Salgsoppgavedato

13.06.2025



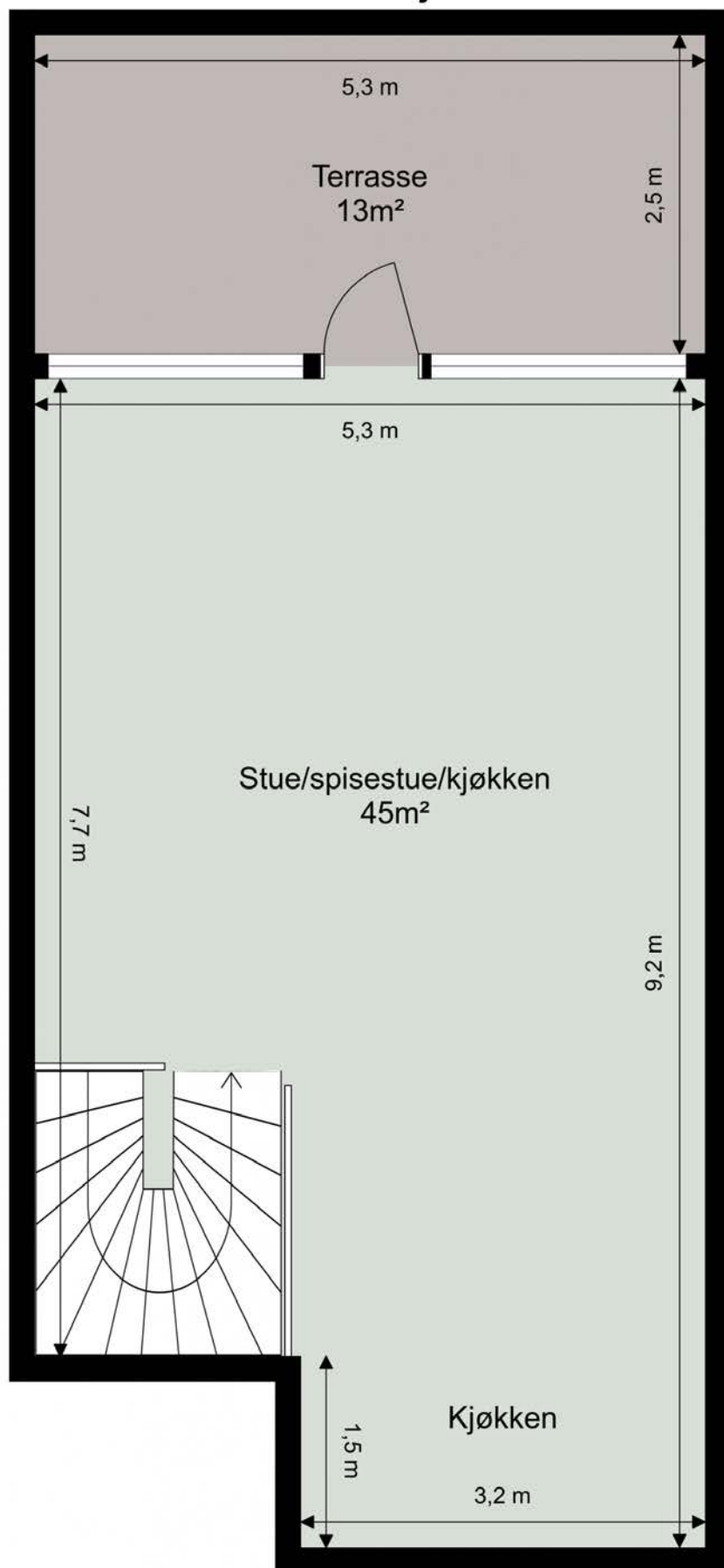
Stallmestervegen 4 A

1. Etasje



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

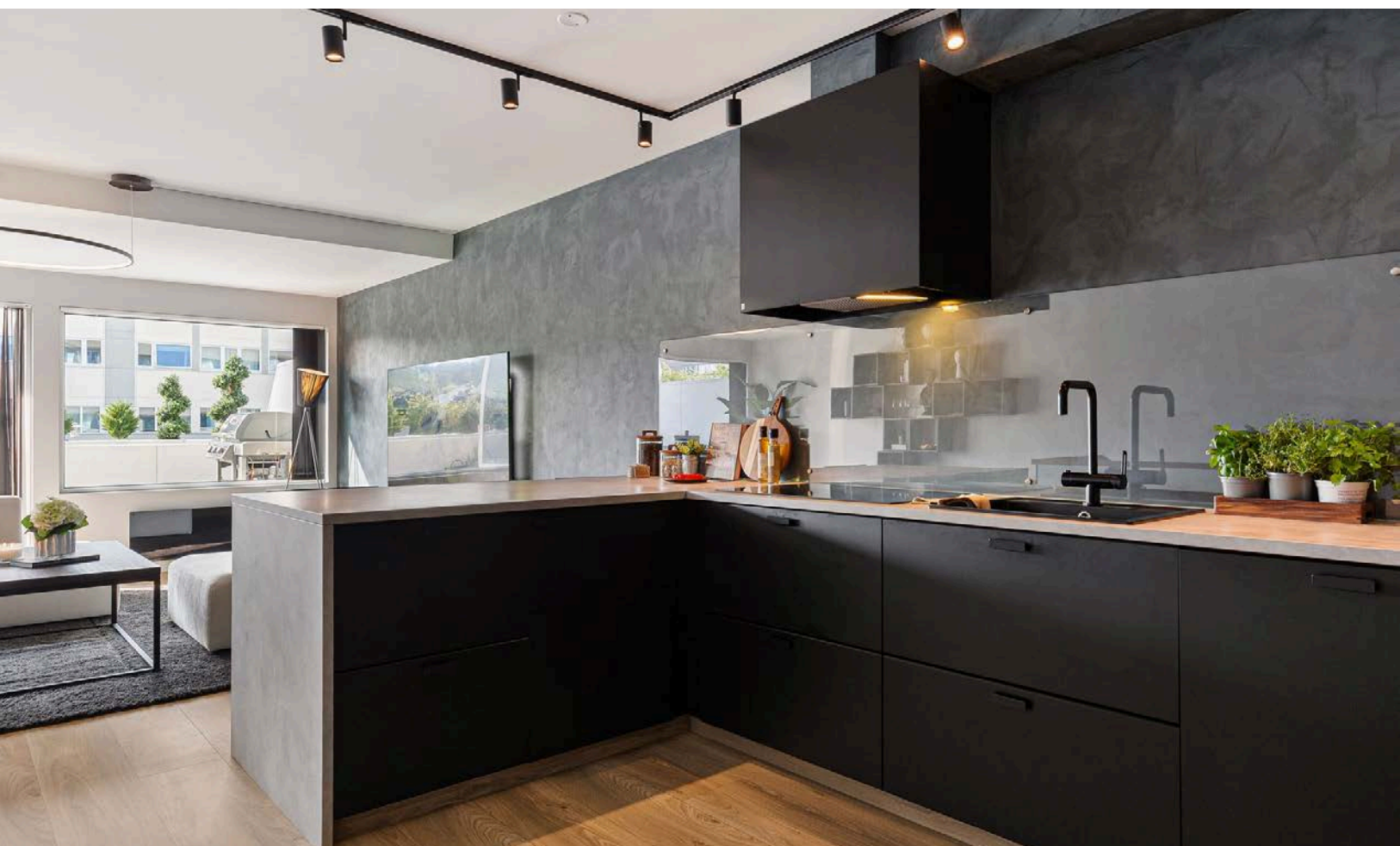
2. Etasje



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



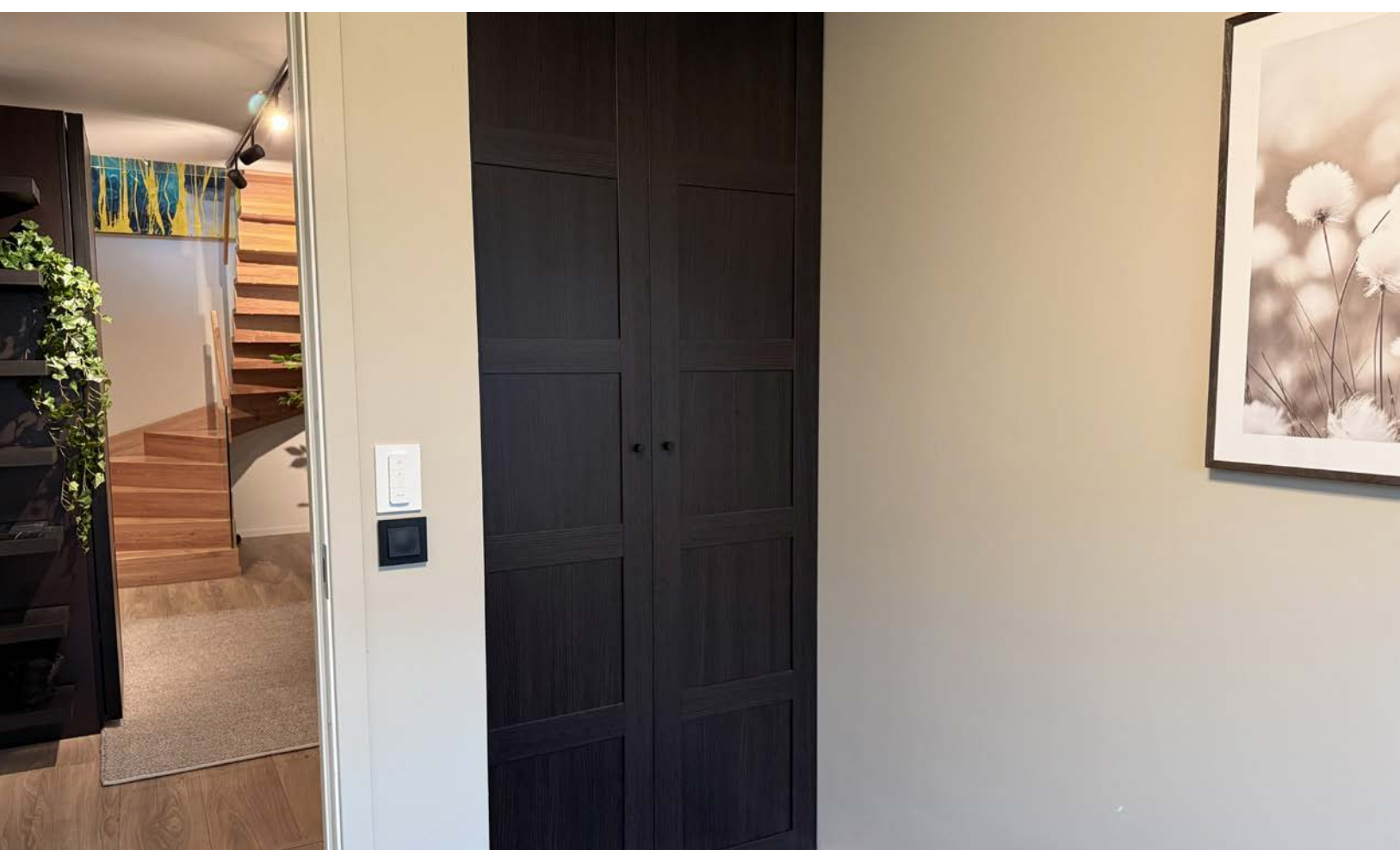




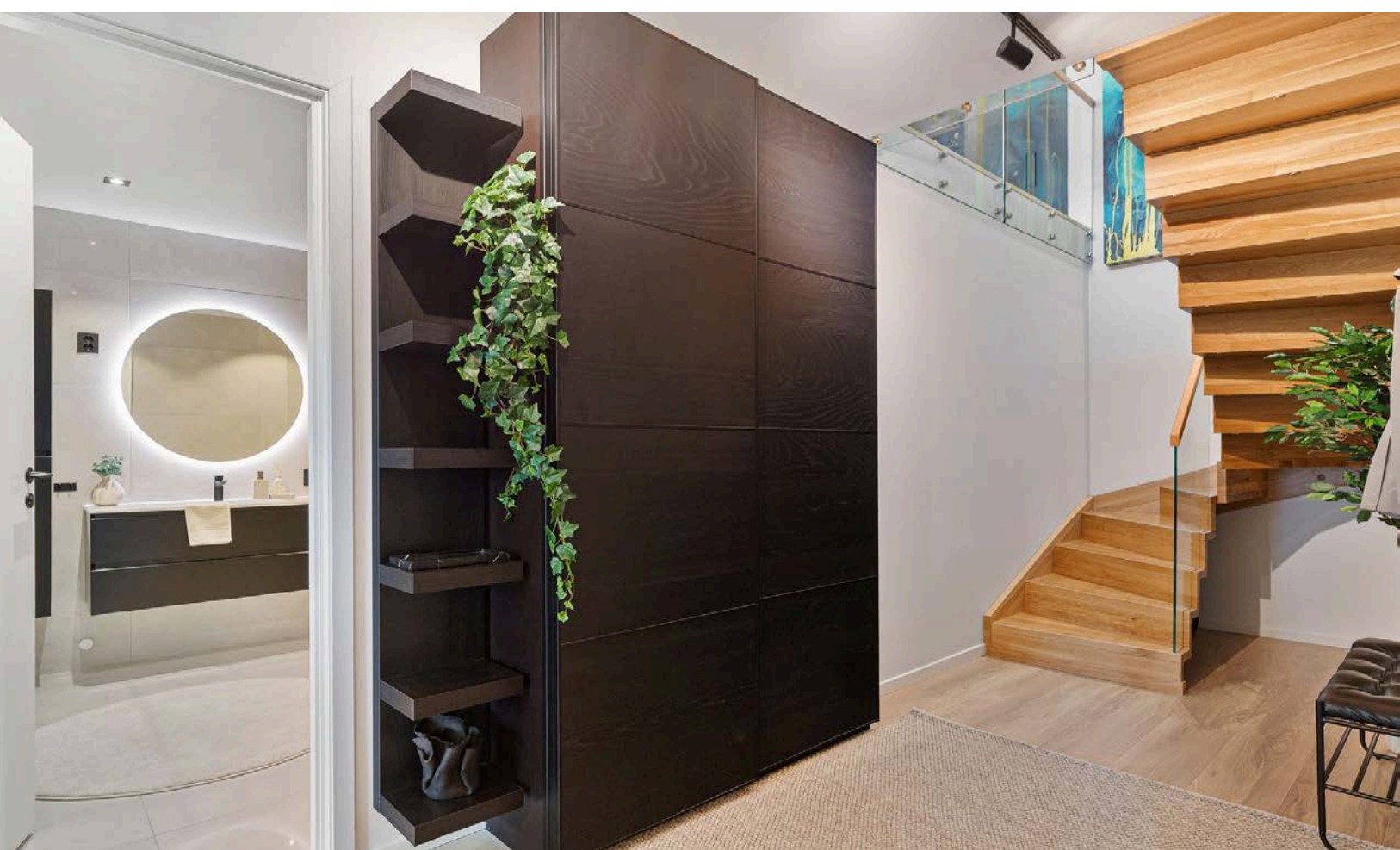


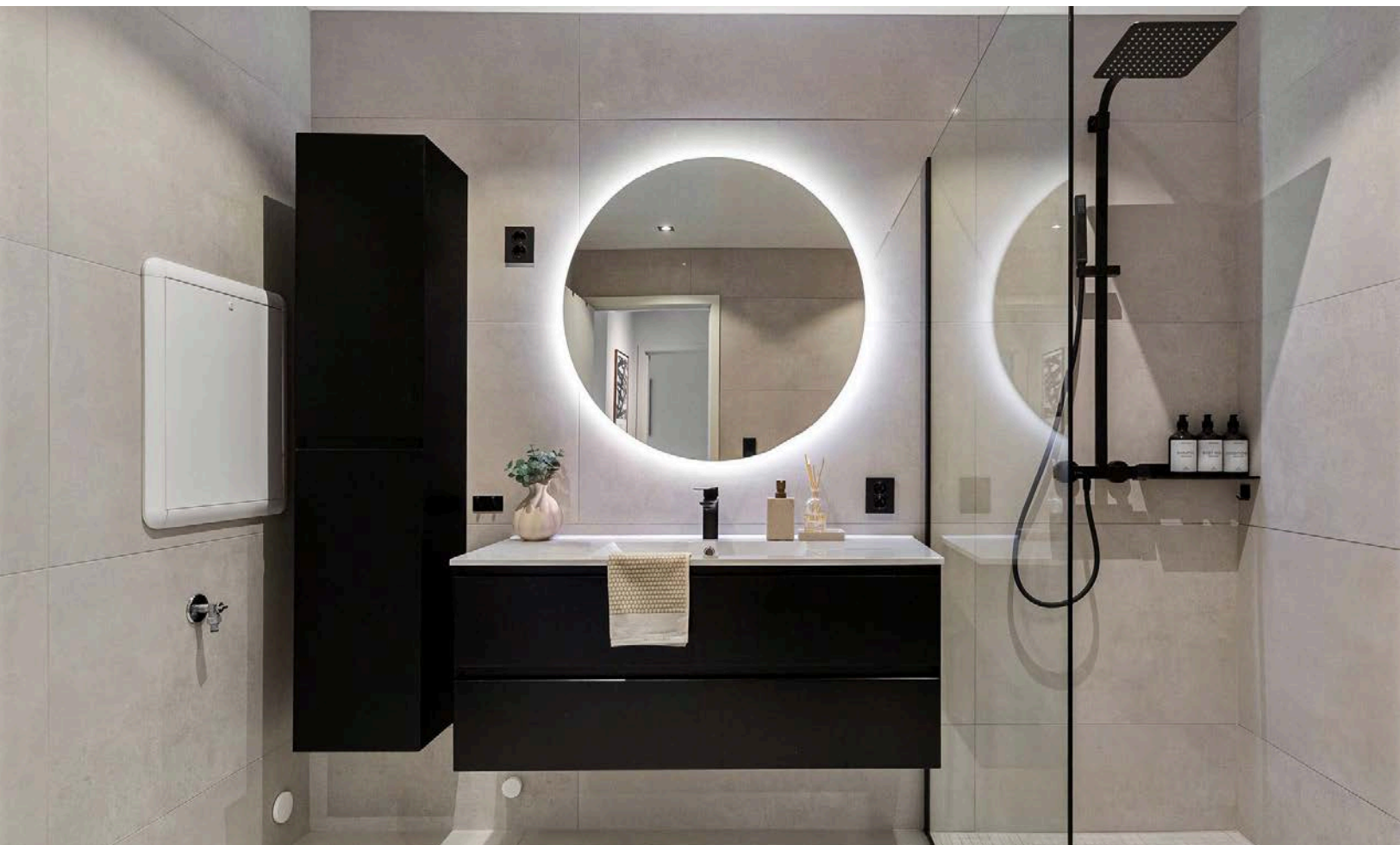


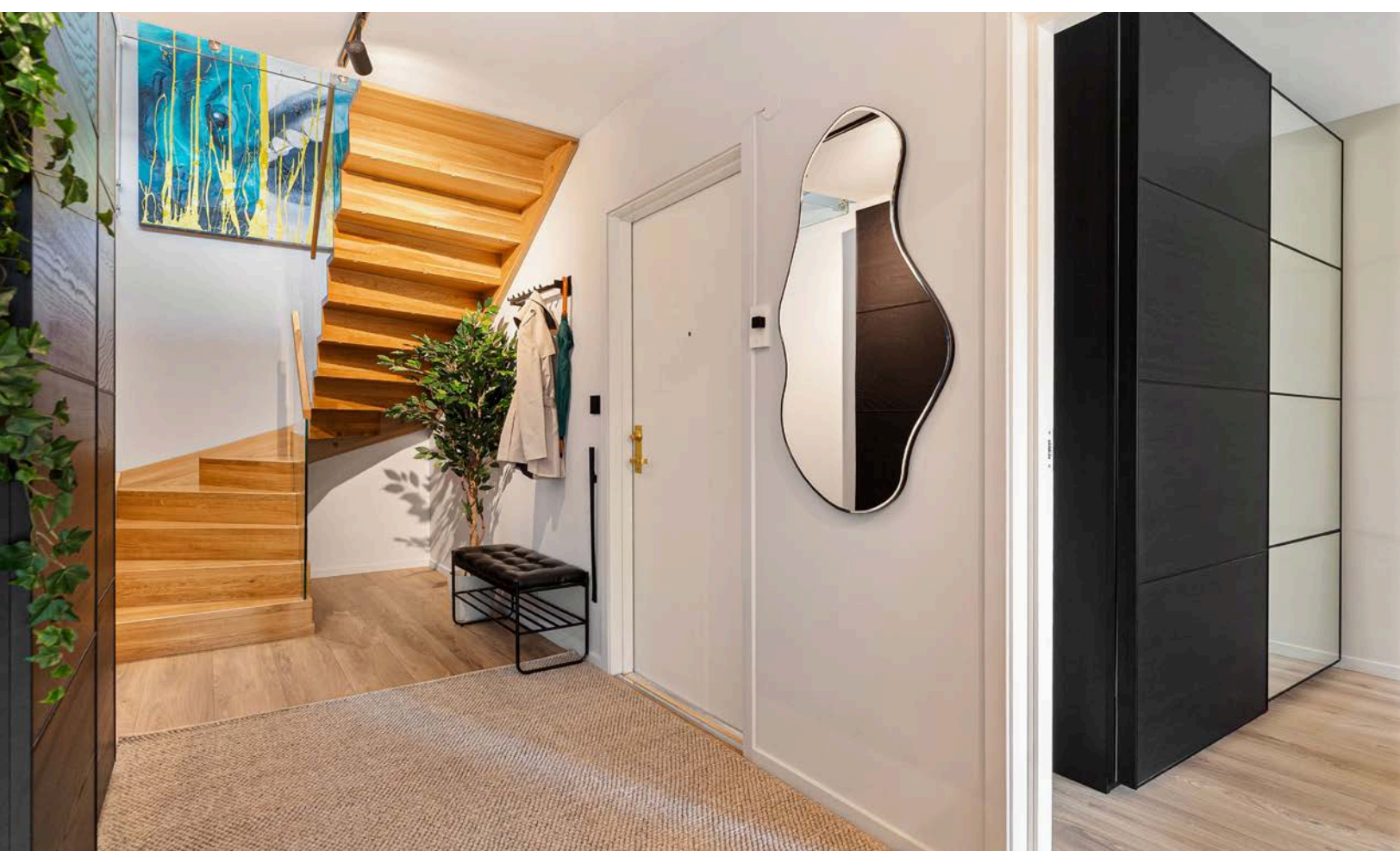


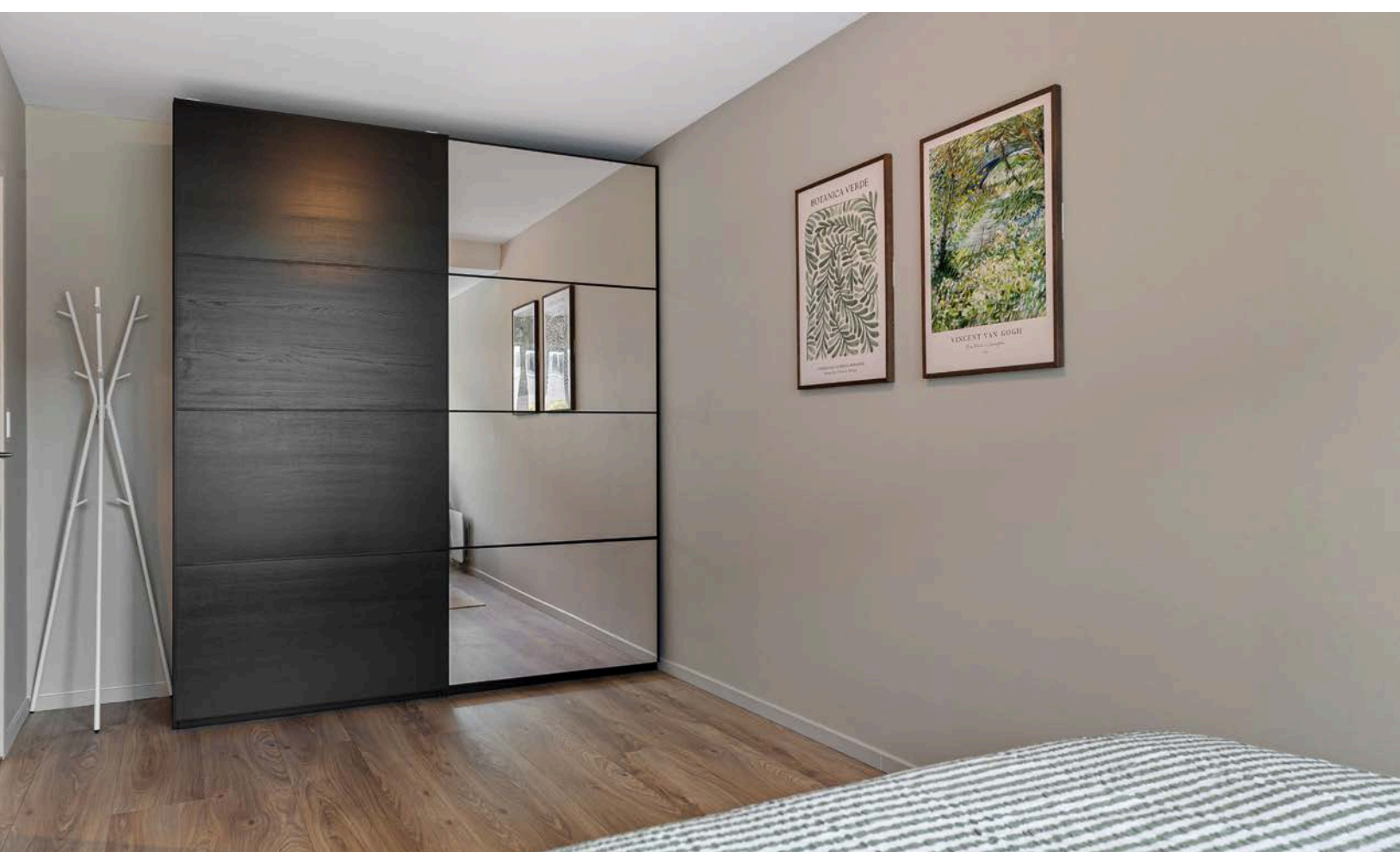


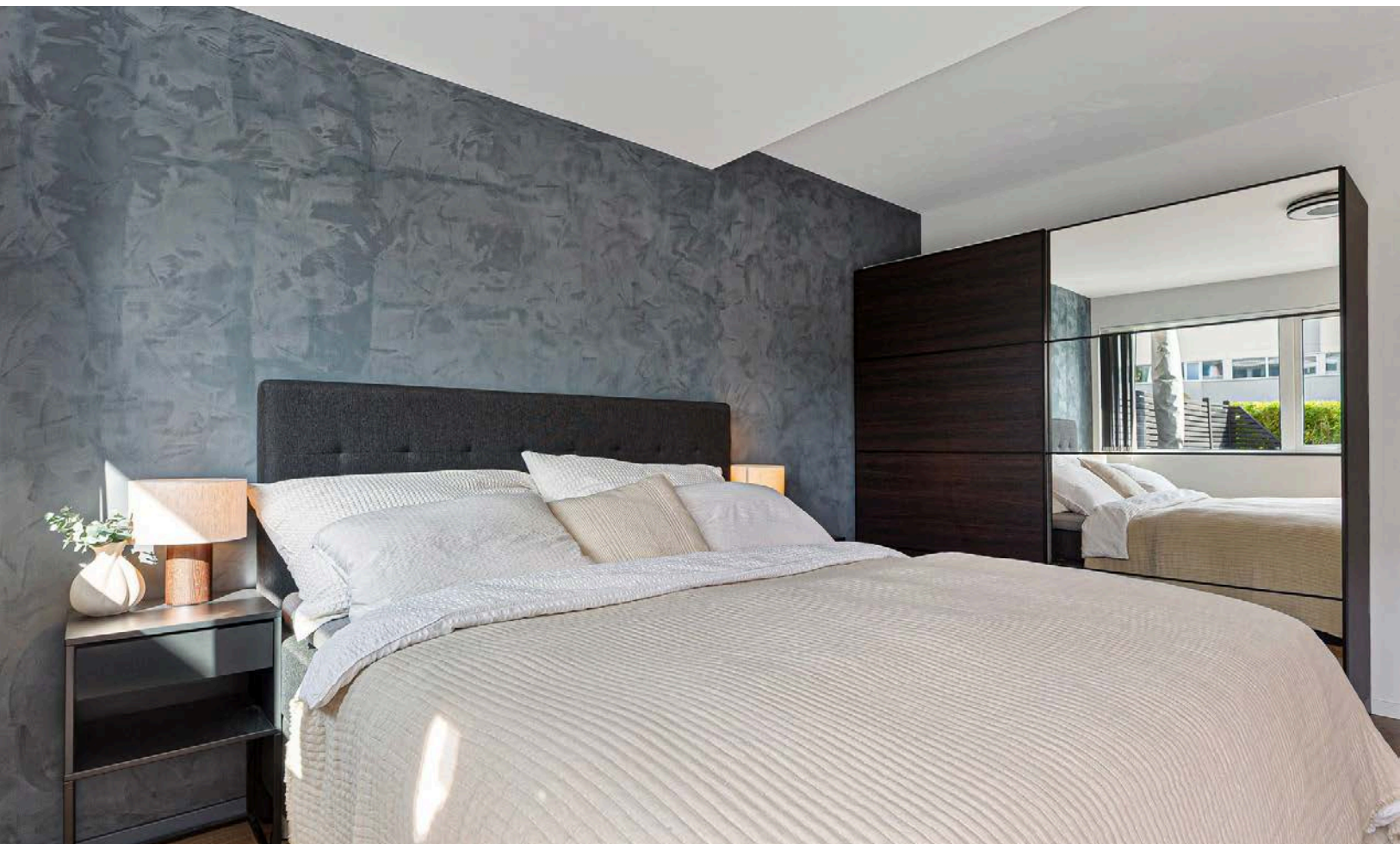


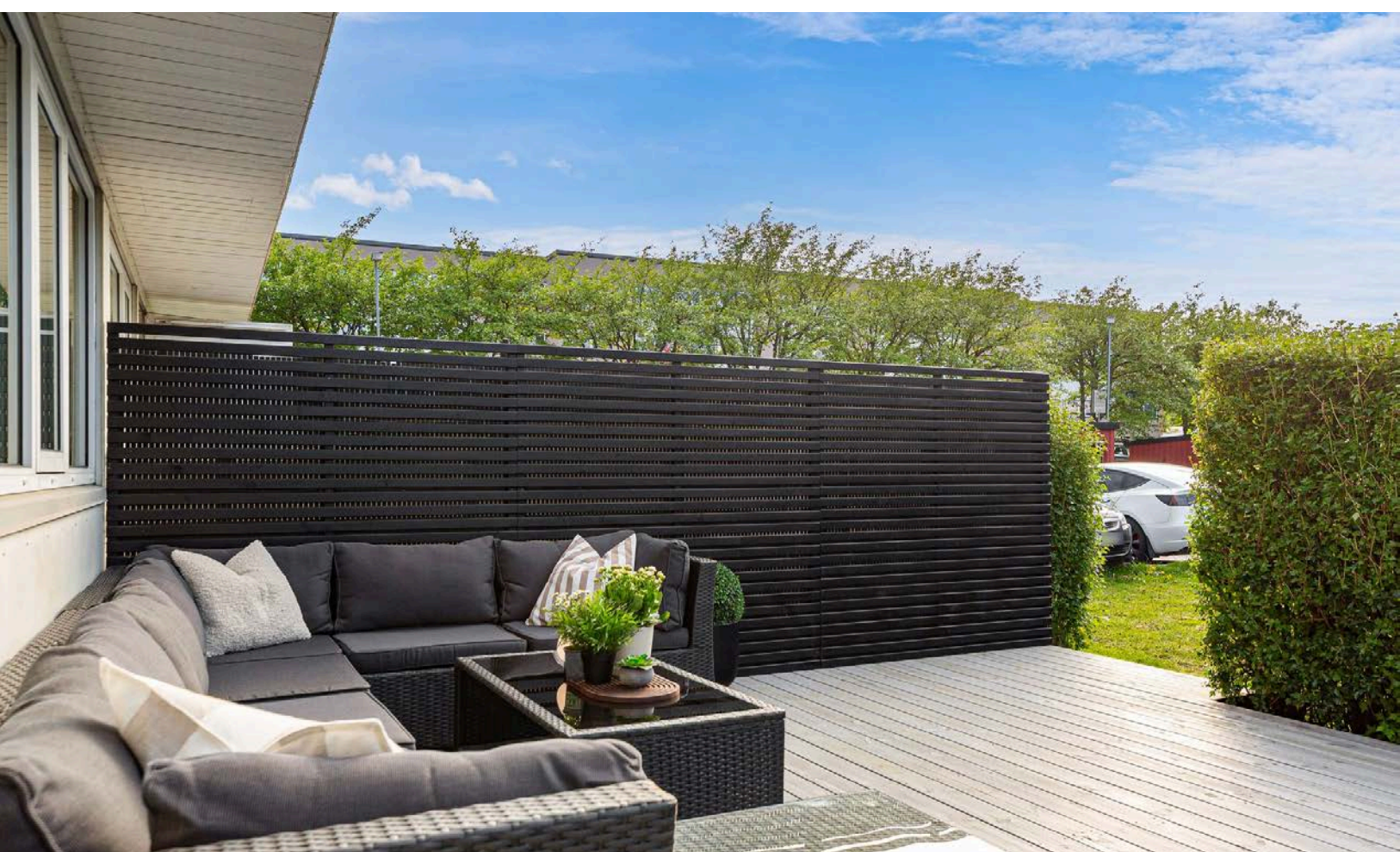


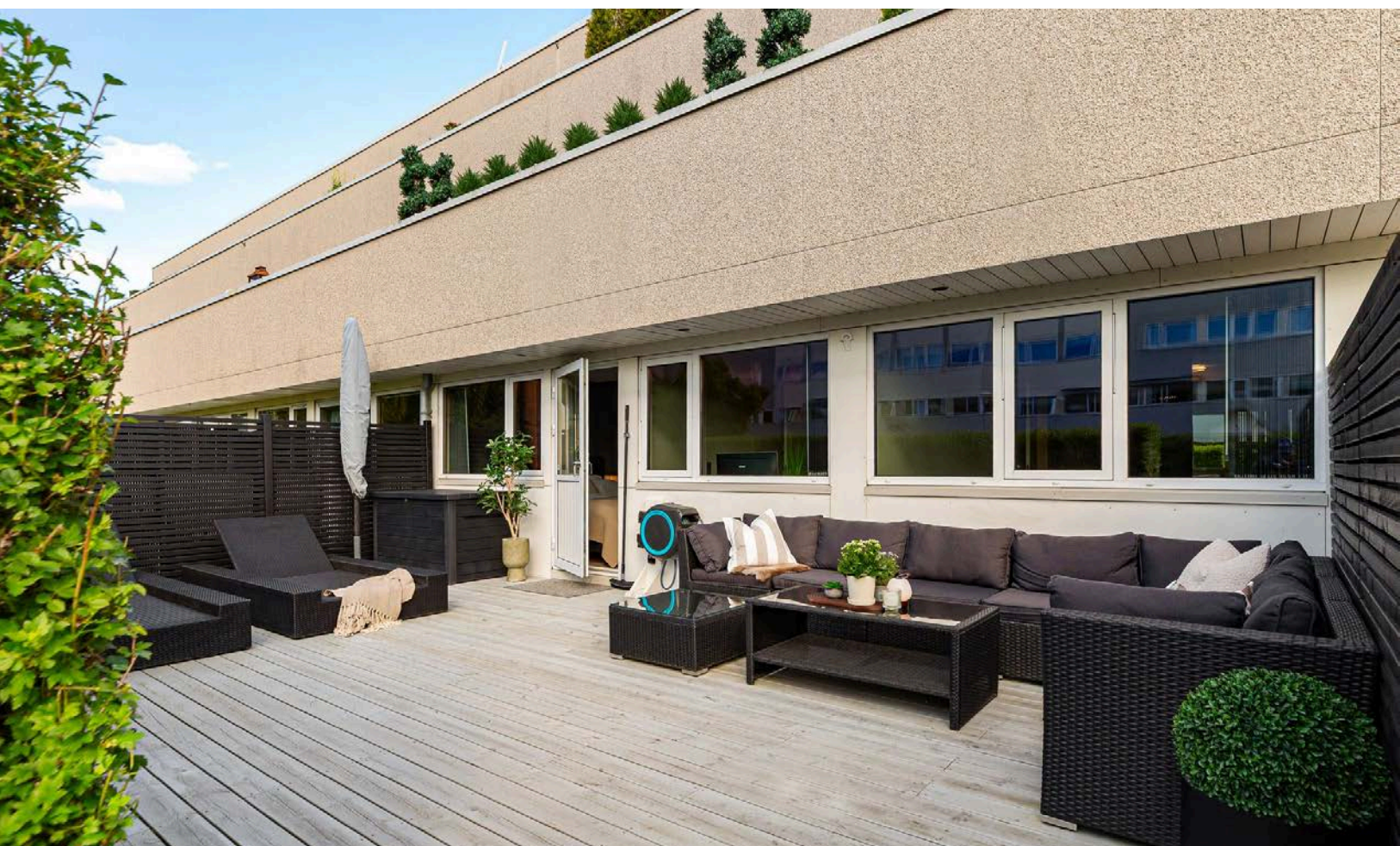


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Stallmestervegen 4A - Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	2 min 0.1 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	4 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 4.8 km
Hospitalskirka Linje 9	13 min 4.9 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	25 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	20 min 1.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 3.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

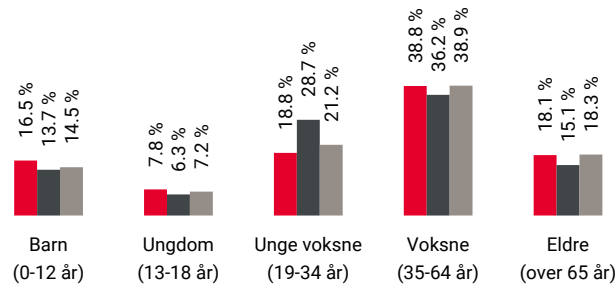
Veldig bra 86/100



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	3 min 0.2 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Aastahagen barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	5 min 0.4 km
Kiwi Valentinlyst	8 min



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 88/100



Gateparkering

Lett 83/100

Sport



Stallmestervegen akt.omr. - balløkke

4 min



Ballspill

0.3 km



Tingssletta, balløkke

5 min



Ballspill

0.4 km



Fresh Fitness Valentinlyst

6 min

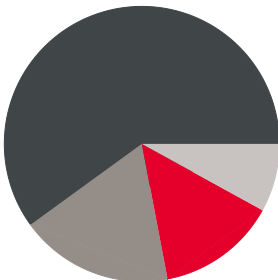


Feel24 Singsaker (2024)

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

6 min

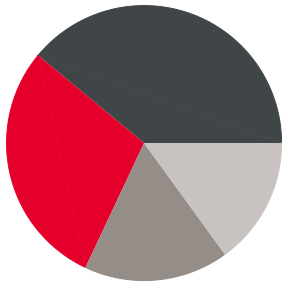


Boots apotek Valentinlyst

6 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



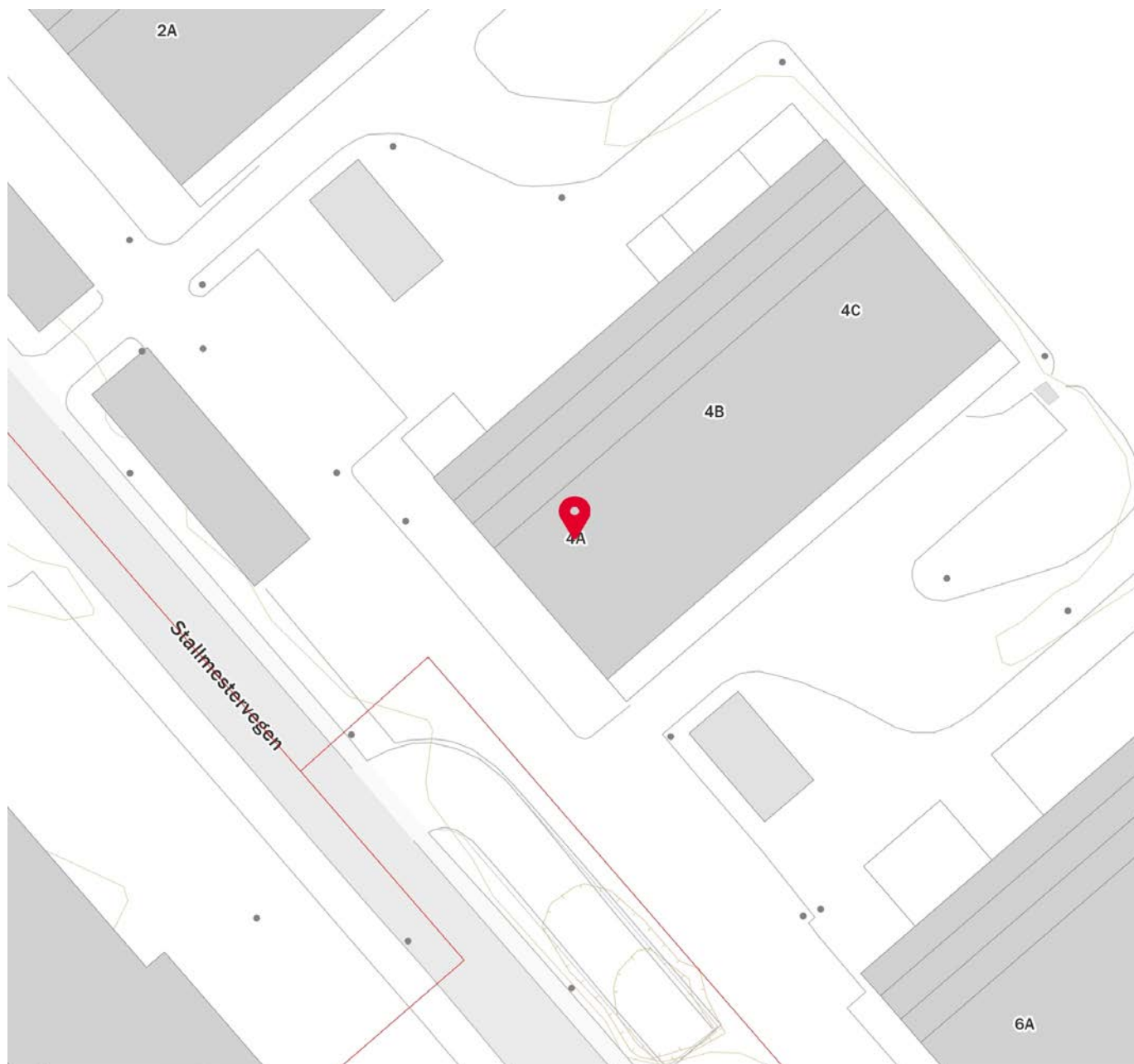
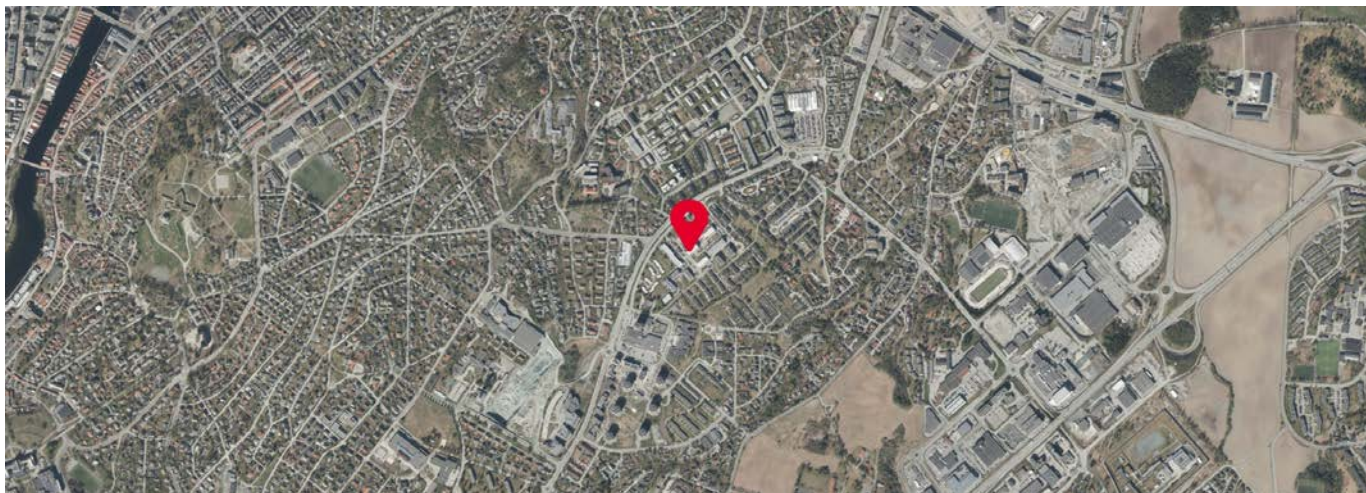
0%

47%

- Bromstad/Tingssletta
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250019	

Selger 1 navn
Kjartan Nilsen

Gateadresse	
Stallmestervegen 4A	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250019

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

Initialer selger: KN

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet til sort vegghengt toalett via mittanbud.no Skiftet fra 100cm baderomsinnredning til 120cm + høyskap. Byttet selv.

Arbeid utført av

Rørlegger Trondheim AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

Montert utvendig strømuttak i andreetasje balkong.

Arbeid utført av

Argon Elektro AS

Filer

[129442.PDF](#)

[129441.PDF](#)

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

Montert ladeboks på parkering i kjeller via vaktmester. Kostet 20.000kr

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

Document reference: 1710250019

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt vedlikeholdsfritt terrassebord på balkong i andreetasje. Forsterket fasade og hengt opp elektrisk markise over balkong.

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250019

Tilleggskommentar

Montert elektriske lameller fra luxaflex i andreetasje.

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 1710250019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjartan Nilsen	91903507e0024ce3f72d04c f58b09c3f7c87c78d	06.05.2025 21:50:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250019

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stallmestervegen 4 A

7046 TRONDHEIM

5001/13/93/0/1042/0

Rapportdato

09.06.2025

TG 0  1

TG 1  7

TG 2  0

TG 3  0

TG IU  0

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

Befaring utført den 16.05.2025 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.



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/revirenten 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 befarings 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.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0



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.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0



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.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.



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.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0



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 levetid 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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Stallmestervegen 4 A , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/93/0/1042/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Tomt: 27 938.20 m²

Hjemmelshaver(e): Kjartan Nilsen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1973, er på 4 etasjer. Hovedkonstruksjonen består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Flat konstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 2-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 befaringdagen. 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 befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten ble innvendig totalrenovert i 2019.

Øvrig informasjon om oppdraget

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0



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. Tak høyden 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. Veggarealet mellom 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.

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 -	
1.etasje			
Primærrom 59 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 59 m ²	BTA 63 m ²
Beskrivelse primærrom Entré/trapperom, 3 soverom, bad/vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom -	
Totalt areal			
Primærrom 104 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 104 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.

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.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

1.etasje			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 34 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré/trapperom, 3 soverom, bad/vaskerom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 104 m ²	BRA-e 2 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 47 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 106 m ²			

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

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0



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

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

06.05.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.12.1973.

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

Nei

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

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 fra 1993. Innerdører skiftet ut i 2019.

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/ verandadør 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.

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 renoverert i 2019. Nye flis på hele gulvet i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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?

Ja

Kommentar:

Det ble avdekket stedvis mye bom (hulrom) under enkelte fliser på gulvet. I etterkant av befaringen fikk selger tatt opp alle flis på gulvet og lagt nye. Bilder av prosessen ble oversendt undertegnede.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Noe moderat fall på gulv utenfor dusjsone. Lokalt fall i dusjsone. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. Nye flis på gulv er lagt av firma.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring i dusjsone med synlig bruk av smøremembran og mansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

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:

Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

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

Nei

Kommentar:

Vegger på baksiden av dusjsone er ikke tilgjengelig for hulltaking.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler å få sprøytet inn epoxi under fliser med bom (hulrom).

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 2019. Ingen avvik avdekket på selve trappen.

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.

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

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 rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Kjøleskap, 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:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. 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.

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 kondensisasjon 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:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2019.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2019 er installert i benkeskap på kjøkken. Det er ført slange fra sikkerhetsventil til avløpet.

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 badet. Det er ført drenerør 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 rekvidert. 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

STALLMESTERVEGEN 4 A - 5001/13/93/0/1042/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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:

Hele det elektriske anlegget ble oppgradert/skiftet ut i 2019.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Ikke framlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

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

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

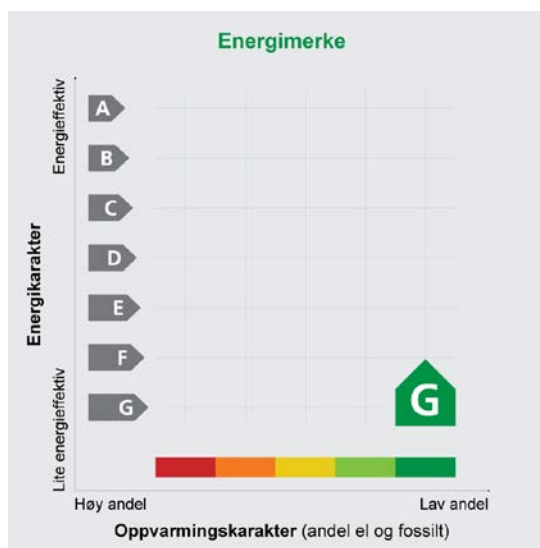
Ja

Kommentar:

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

Adresse	Stallmestervegen 4 A
Postnr	7046
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	13
Bnr.	93
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	182184535
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1120464
Dato	20.04.2020

Innmeldt av FJELD STIAN



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 TILKNYTNINGSFORHOLD	3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE	3
2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE	3
2-2 SAMEIE I ANDEL	4
2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	4
3. FORKJØPSRETT	4
3-1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT	4
3-2 TOBBS INFORMASJON OM FORKJØPSRETT	5
3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTE	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	Henvvisning
Lov om borettslag	2004, endret 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(boret) 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 (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare personer over 60 år kan eie andel i Bromstadbuene ("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 vedtektenes.
3. Nektet 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 andelseiers 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/forkjopsrettsboliger>. 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.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.
8. Andelseier som har fått generalforsamlingens samtykke til innglassing av veranda, aksepterer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstilling. 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. Ansvar et innebærer en utvidelse av andelseierens vedlikeholdsansvar, og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvar et 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 unødige 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, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 besluttet gjennomføres.

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.
1. 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 forretningsfører 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 forholdene 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og § 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

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 OVENNEVNT 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, slukke	18
6.4.3. Brannplakaten	18
BRANNINSTRUKS	19
IN CASE OF FIRE	19
6.5. Forsikring	19
6.6. Avtaler	20
6.6.1. Kabel TV og Internett	20
6.6.2. Strømtavtale	20
6.6.3. Nøkler	20
6.7. Servicetjenester	20
7. Plikt 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 nøkkelt kort/brikke	Styrebehandlet den 14.12.2020, 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 naboileilighetene.

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 parabolantennar, 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 naboileiligheter.

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 frostskaader 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 toalett-papir 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 ventiler. 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/Skjermevegg

- Skille/skjermevegg 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.

Brannslukker 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.

U hjemlet 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 koster.
- Sjøppel 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, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader vil påføre 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 gårds plasser, 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 søker 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 forskrifter. 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
• Fjøslesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Fjøslesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Fjøslesterv. Garasjeanlegg	<u>5 Plasser</u>
Totalt antall garasjeplasser	<u>38 Plasser</u>

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 Fjøslestervn 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-/gjesteparkeringsplasser og 3 parkeringsområder for MC til disposisjon:

5.8.8.1. Fjøsmeurvegen

- Fra Fjøsmevn 3 til Fjøsmevn 1 18 Plasser
- Mellom Fjøsmeurvevn 3 og garasjerekke MC-parkering 2 Plasser

5.8.8.2. Stallmeurvegen :

- Utenfor Stallmevn 2 3 Plasser
- Utenfor Stallmeurvevn 2 MC parkering 2 Plasser
- Mellom Stallmevn 2 og 4 7 Plasser
- Utenfor Stallmeurvevn 4 4 Plasser
- Utenfor Stallmevn 1 – 5 8 Plasser
- Utenfor Stallmeurvevn 1 – 5, ved avfallsanlegget, MC – parkering 2 Plasser
- Utenfor Stallmeurvevn 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 legger 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 TP's 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 lade plass, blir andelseier refundert restverdien på laderen. Ved beregning av restverdien, legges opprinnelig 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. Tapte 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 etablere hundegårder, løpestrenger og lignende i BBLs bo - område. Dispensasjoner, i dette tilfelle, vil ikke bli gitt.

Andelseier plikter 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. Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, 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 bestemmelser 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 brannslukningsapparat, 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 brannslukningsapparatet 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 - Bromstadbu

- 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 Bromstadbuene 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 aktuelle situasjon.

"Redde, varsle, slokke" er en nyttig huskereglar:

- 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**

VARSLER 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. Strømvtale

Borettslaget har tilsluttet seg strømvtale 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. Erstatningskostnaden 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 TOALET	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. UMLEIE 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. UMLEIE/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. ØYEBLIKKELEG 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: Fjøsimestervegen 1-5 og Stallmestervegen 2-6

Lavblokker (B-blokkene): Stallmestervegen 1-25

Nyblokker (C-blokkene): Fjøsimestervegen 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 unøddig 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 naboileilighetene.
- 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 administrasjonsbygget

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 innlåsningsassistanse dersom man mister eller glemmer nøkkel. Ta kontakt med Avarn på telefon 916 45 956. Kostnaden for innlåsing 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 kondenssskader eller muggdannelser i leiligheten.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær og flytting slik at man unngår frostskafer på vann- og avløpsrør.
- Steng vanntilførselen til oppvask- og vaskemaskiner ved lengre fravær.
- Andelseier er ansvarlig for å holde vannlåser fri for hindringer og det er kun tillatt å nytte toalettspapir 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 parabolantenn, varmpumper og lignende.
- Det er ikke tillatt å montere 3-fas sikringer i andelseiers egne sikringsskap.
- Ventilhetten 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 naboeligheter.

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

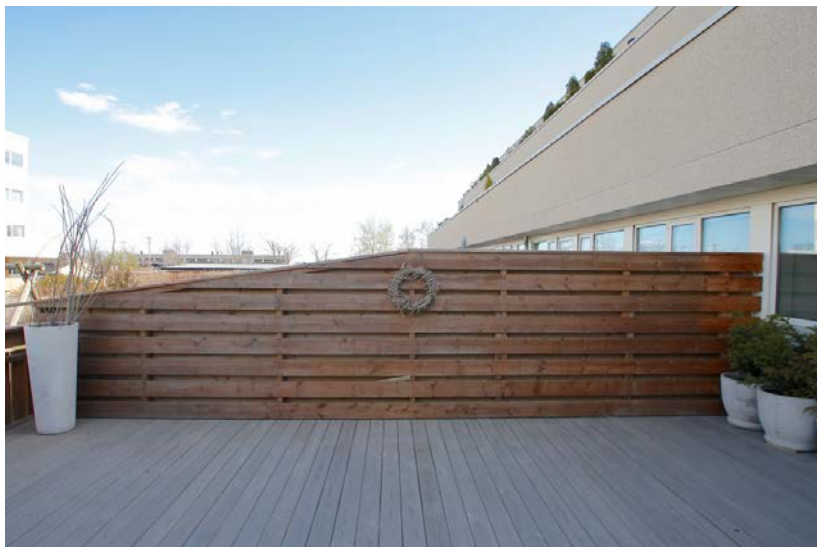
6. Balkonger, terrasser og platter

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. Brannslukker 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 kosteres 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 illegger parkeringsgebyr for kjøretøyer som står feilparkert eller som mangler elektronisk parkeringsoblat.

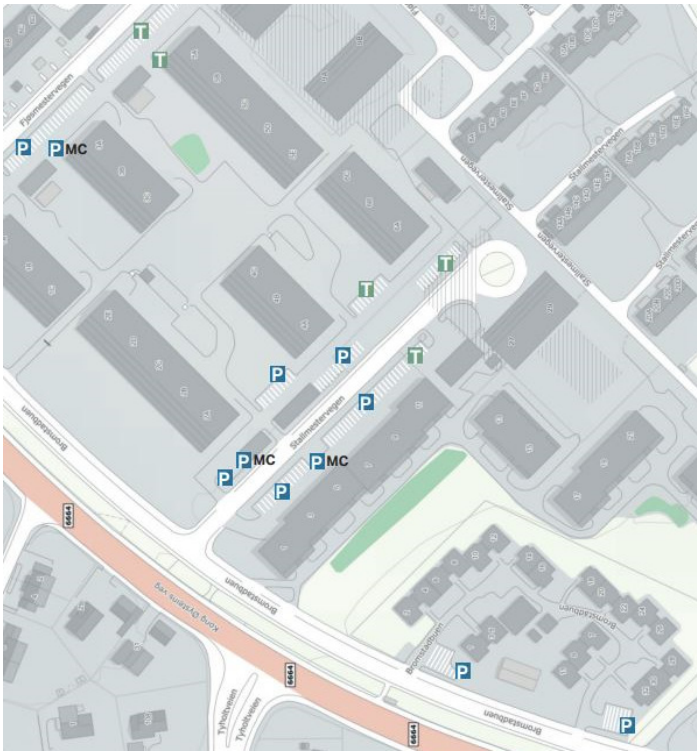
Alle biler som står parkert i parkeringskjeller og på gjesteparkering skal registreres med elektronisk parkeringsoblat (SmartOblat) fra Trondheim Parkering. Dette gjøres av den enkelte andelseier. Du kan selv se og administrere dine tillatelser ved å følge lenken: www.smartoblat.trondheimparkering.no. 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 borettslag 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 Parkeringsutleie 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 trådløse ruter/multimodem er Telenors eie og skal følge leiligheten ved fraflytting, og overføres til ny eier.

12.5. Strømvtale

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 brannslukkingsapparatet 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.

VARSLER: 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 Fjøsmeistervegen og Stallmeistervegen

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**

VARSE 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 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		14 655 228	13 355 292	14 355 000	11 270 500
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	4 961 283
Inntekter garasjer		80 916	86 424	83 700	83 700
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 068 632	1 891 124	2 072 000	2 151 500
Andre tillegg	1	9 342 945	7 206 017	8 940 820	10 585 900
Andre driftsinntekter	2	43 700	85 687	0	0
Sum driftsinntekter		26 191 421	22 624 543	25 451 520	29 052 883
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 421 130	-1 415 244	-1 481 690	-1 584 305
Styrehonorar	4	-310 000	-290 000	-310 000	-325 500
Avskrivninger		-523 803	-523 803	-523 800	-517 174
Forretningsfjrrerhonorar		-386 132	-395 167	-409 385	-395 215
Honorar administrative tjenester		-107 244	0	-93 850	-78 960
Eksterne honorar	5	-330 068	-174 487	-34 000	-150 000
Kontingent boligbyggelag		-132 300	-131 700	-132 000	-118 950
Kontingent/felleskostnader	6	-8 447 475	-6 112 500	-8 070 456	-9 600 000
Drifts- og serviceavtaler	7	-448 868	-1 410 559	-513 500	-420 700
Vaktmestertjenester		-79 458	0	-1	-2
Renholdstjenester		-430 097	0	-400 000	-442 900
Ljpende vedlikehold	8	-1 017 664	-696 648	-750 000	-750 000
Periodisk vedlikehold	9	0	-81 250	-750 000	-750 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 014 856	-1 935 922	-2 072 000	-2 162 500
Forsikring		-970 638	-745 266	-946 000	-1 069 745
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 188 966	-1 624 642	-1 752 000	-2 176 985
Eiendomsavgifter		-2 022 838	-2 067 852	-2 260 000	-2 124 000
Festeavgift	10	-488 220	-488 220	-500 000	-500 000
Energi, felles		-616 865	-597 003	-600 000	-600 000
Andre driftsutgifter	11	-346 974	-649 080	-254 800	-450 100
Sum driftskostnader		-22 283 598	-19 339 342	-21 853 482	-24 217 036
DRIFTSRESULTAT		3 907 823	3 285 201	3 598 038	4 835 847
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 332	238 626	20 000	20 000
Finanskostnader		-2 375 694	-1 527 175	-1 644 806	-2 625 351
Netto finansposter		-2 320 362	-1 288 549	-1 624 806	-2 605 351
Resultat frjr skattekostnad		1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
OrdinNrt resultat etter skatt		1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
i RSRESULTAT	12, 17	1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
Disponering av totalresultat:		1 587 462	1 996 652	1 973 232	2 230 496
Overfjrt til annen egenkapital		1 587 462	1 996 652	0	0

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	13, 18	99 185 442	99 552 766
Maskiner	13	6 250	12 500
Andre anleggsmidler	13	1 125 591	1 275 819
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	1	1
Sum anleggsmidler		100 317 283	100 841 086
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	15	24 647	32 668
Forskuttede kostnader MBU	15	609 822	514 055
Periodiserte kostnader	15	684 661	652 608
Mellomregning Klare Finans	15	185 457	196 405
Opptjente renter	15	55 332	28 569
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	16	1 360 682	1 463 805
Sum omløpsmidler		2 920 602	2 888 110
SUM EIENDELER		103 237 886	103 729 196

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	36 490 328	34 902 867
Sum egenkapital		36 527 028	34 939 567
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	18, 19	41 546 436	43 812 197
Borettsinnskudd	18, 20	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	18, 20	36 000	38 000
Sum langsiktig gjeld		63 551 536	65 819 297
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 606 206	1 477 420
Skyldig off. myndigheter		103 549	90 721
Forskudd kunder		209 588	218 698
Forskuttede inntekter MBU		376 589	382 628
Pålypt lønn, honorarer og feriepenger		124 890	121 798
Pålypte renter		470 957	383 066
Pålypte kostnader		267 541	296 003
Sum kortsiktig gjeld		3 159 321	2 970 333
Sum gjeld		66 710 857	68 789 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 237 886	103 729 196
Pantstillelser	18	63 515 536	65 781 297

Sted: _____, dato: _____

Tore Resell
Leder

Joakim Larsen
Styremedlem

Trond Damås
Styremedlem

Sissel Salater
Styremedlem

Bodil Helen Andersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0% foruten rørføring, da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til borettslaget. Borettslaget har det formelle kravet mot beboerne, men har panterett for kravet i borettsandelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	401 580	735 197
Garasje/parkeringsanlegg	8 941 365	6 470 820
Sum andre tillegg	9 342 945	7 206 017

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strømavgift eluttak	200	200
Salg av eiendeler	15 000	0
Offentlige tilskudd	0	59 750
Inntekt grendehus/bomiljøareal	28 500	21 000
Kompensasjon/erstatning	0	4 737
Sum andre inntekter	43 700	85 687

Borettslaget solgte en gressklipper i 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	991 572	958 869
Arbeidsgiveravgift	224 139	209 512
Feriepenger	124 890	121 798
Pensjonskostnader	8 544	56 596
AFP-premie	19 359	16 610
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	5 563	329
Reisekostnader	16 410	13 504
Andre lønnskostnader	30 653	38 026
Sum personalkostnader	1 421 130	1 415 244

Samlet antall årsverk: 1,6

Obligatorisk tjenstepensjon

Borettslaget har en hybrid tjenstepensjonsordning i Storebrand. Denne avtalen ble inngått i 2021.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	310 000	290 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 656	46 563
Fakturerte tjenester	181 385	70 405
Juridisk rådgivning	119 053	43 938
Teknisk rådgivning	2 975	13 581
Sum eksterne honorarer	330 068	174 487

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring og bistand fra Brilliant Web

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	8 447 475	6 112 500
Sum felleskostnad velforening/sameie	8 447 475	6 112 500

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

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	18 150
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	10 396
Avtale om HMS-tjenester	0	11 803
Andre administrasjonsavtaler	0	33 831
Avtale om sommervedlikehold	0	164 063
Avtale om renholdstjenester	0	698 450
Avtale om vakt- og sikringstjenester	36 191	16 053
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	65 860	131 284
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 984	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	17 586	16 716
Avtale om skadedyrbekjempelse	125 263	117 435
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	19 075	0
Avtale om parkeringskontroll	124 090	116 990
Avtale om adgangskontroll og dører	0	10 313
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	58 819	65 075
Sum drifts- og serviceavtaler	448 868	1 410 559

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjørt p³ egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	387 329	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	132 834	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	90 569	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	21 052	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	361 935	0
Reparasjon og vedlikehold annet	23 946	0
Sum vedlikehold	1 017 664	696 648

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	81 250
Sum periodisk vedlikehold	0	81 250

Note 10 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten p³ 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomten innløst 01.09.2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2022. Det er i 2023 betalt kr 488.220 i festeavgift.

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	33 632	44 720
Verktøy, driftsmateriell, inventar	36 706	196 954
Kontorrekvisita, trykksaker	15 793	18 861
Drift maskiner	112 186	236 199
Gaver	2 158	2 877
Kostnader vedr. styrearbeid	7 881	17 941
Generalforsamling ^β rsmøte	25 365	7 420
Kurskostnader	17 000	0
Bankgebyrer	2 509	2 393
Andre gebyrer	27 759	31 422
Tilskudd bomiljø	7 180	12 377
Hjemmeside/internett/TV-abo	52 158	44 908
Dagligvarer	6 649	0
Andre kostnader	0	9
Sum andre driftsutgifter	346 974	649 080

Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-82 223	-349 476
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	1 587 462	1 996 652
Tilbakeført avskrivning	523 803	523 803
Avdrag på innskudd	-2 265 761	-2 241 202
Utbetalt innskudd	-2 000	-12 000
i rets endring i disponible midler	-156 496	267 253
Disponible midler i periodens slutt	-238 719	-82 223
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	-238 719	-82 223

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt med 5,2 % fra 01.01, og boligselskapet har positive disp midler ved utgangen av januar 2024

Note 13 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Grendehus	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 293 997	0
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	228 088	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 065 909	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 287 746	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	6 250	0
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	6 250	0
Antatt levetid i ³ r :	3	5	10	3	5	

	Kontormask.	Inventar	Inventar	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 536	110 375	49 722	29 636 561	81 969	11 019 734
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 536	110 375	49 722	29 636 561	81 969	11 019 734
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 536	110 375	46 407	0	81 969	2 571 271
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	3 315	29 636 561	0	8 448 463
i rets avskrivninger :	0	0	9 944	0	0	367 324
Antatt levetid i ³ r :	3	10	5		5	30

	Garasje	Rehabilit.	Sjoppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 532	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 532	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	167 532	0	1 683 410	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	61 100 418	1 122 276	0	0
i rets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0
Antatt levetid i ³ r :	20		20	3	5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Rengjøring 2013-2016 er aktivert med 40 % av total kostnad etter avtale mellom revisor og styret. Prosjektet er ferdig utført 01.01.2017 og avskrives over 30 ³ r.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1993-2009.

Garasje er anskaffet i ³ r 1970.

Der antatt levetid ikke er oppgitt er denne satt til evig.

Note 14 - 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 bokført 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 bokført til kr 1.

Bokført egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS per 31.12.23 er kr - 757 617 og ³rsresultatet for 2023 er kr - 2 669 309. Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er lik styresammensetningen i Bromstadenga Borettslag. Det er styret som utgjør generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet som helhet kommer inn under regnskapslovens definisjon for sm³ foretak.

Note 15 - UTEST; ENDE FORDRINGER

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

Note 16 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	49 164	51 858
Bankinnskudd	1 311 518	1 411 947
Sum bankinnskudd	1 360 682	1 463 805

Note 17 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	34 939 567	32 942 914
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
Annen egenkapital 01.01	34 902 867	32 906 214
i rets resultat	1 587 462	1 996 652
Annen egenkapital 31.12	36 490 328	34 902 867
SUM EGENKAPITAL 31.12	36 527 028	34 939 567

Andelskapitalen er kr 36 700,- fordelt p³ 367 andeler ~ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 18 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	99 185 442
Restgjeld 31.12	63 515 536

P³ lydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Deler av pantstillelsen gjelder P³ n tatt opp av borettslagets datterselskap. Dette P³ net er ikke inkludert i borettslagets regnskap under langsiktig gjeld.

Note 19 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husbank
L ³ nenummer:	42026621946	1460022310
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021	1995
Rentesats:	6.50 %	3.873 %
Betingelser:	3mnd Nibor + Margin 1,85 %	
Beregnet innfridd:	22.01.2052	30.06.2025
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	38 000 000	39 640 000
L ³ nesaldo 01.01:	38 000 000	5 812 197
Avdrag i perioden:	0	2 265 761
L ³ nesaldo 31.12:	38 000 000	3 546 436
Saldo 5 ³ r frem i tid:	35 950 991	0

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 1460022310	1	14 699	14 699
	1	14 470	14 470
	1	13 999	13 999
	1	13 946	13 946
	1	13 730	13 730
	24	12 865	308 760
	22	12 693	279 246
	27	12 592	339 984
	1	12 586	12 586
	10	12 430	124 300
	1	12 344	12 344
	22	12 183	268 026
	1	11 832	11 832
	1	11 819	11 819
	3	11 469	34 407
	22	11 232	247 104
	27	10 984	296 568
	3	10 957	32 871
	3	10 796	32 388
	1	10 028	10 028
	1	9 934	9 934
	22	9 806	215 732
	3	9 692	29 076
	3	9 584	28 752
	3	9 530	28 590
	3	9 274	27 822
	3	9 126	27 378
	3	9 019	27 057
	8	8 203	65 624

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

	3	8 184	24 552
	2	8 050	16 100
	44	7 960	350 240
	21	7 520	157 920
	12	6 923	83 076
	2	6 031	12 062
	28	5 993	167 804
	10	5 927	59 270
	4	5 909	23 636
	3	5 815	17 445
	3	5 775	17 325
	3	5 667	17 001
	3	5 600	16 800
	6	5 021	30 126
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l� n 42026621946	1	157 500	157 500
	1	155 048	155 048
	1	149 999	149 999
	1	149 426	149 426
	1	147 118	147 118
	24	137 852	3 308 448
	22	136 010	2 992 220
	27	134 926	3 643 002
	1	134 858	134 858
	10	133 192	1 331 920
	1	132 262	132 262
	22	130 537	2 871 814
	1	126 780	126 780
	1	126 636	126 636
	3	122 888	368 664
	22	120 350	2 647 700
	27	117 695	3 177 765
	3	117 406	352 218
	3	115 676	347 028
	1	107 453	107 453
	1	106 442	106 442
	22	105 069	2 311 518
	3	103 845	311 535
	3	102 694	308 082
	3	102 116	306 348
	3	99 375	298 125
	3	97 790	293 370
	3	96 634	289 902
	8	87 892	703 136
	3	87 693	263 079
	2	86 253	172 506
	44	85 291	3 752 804

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

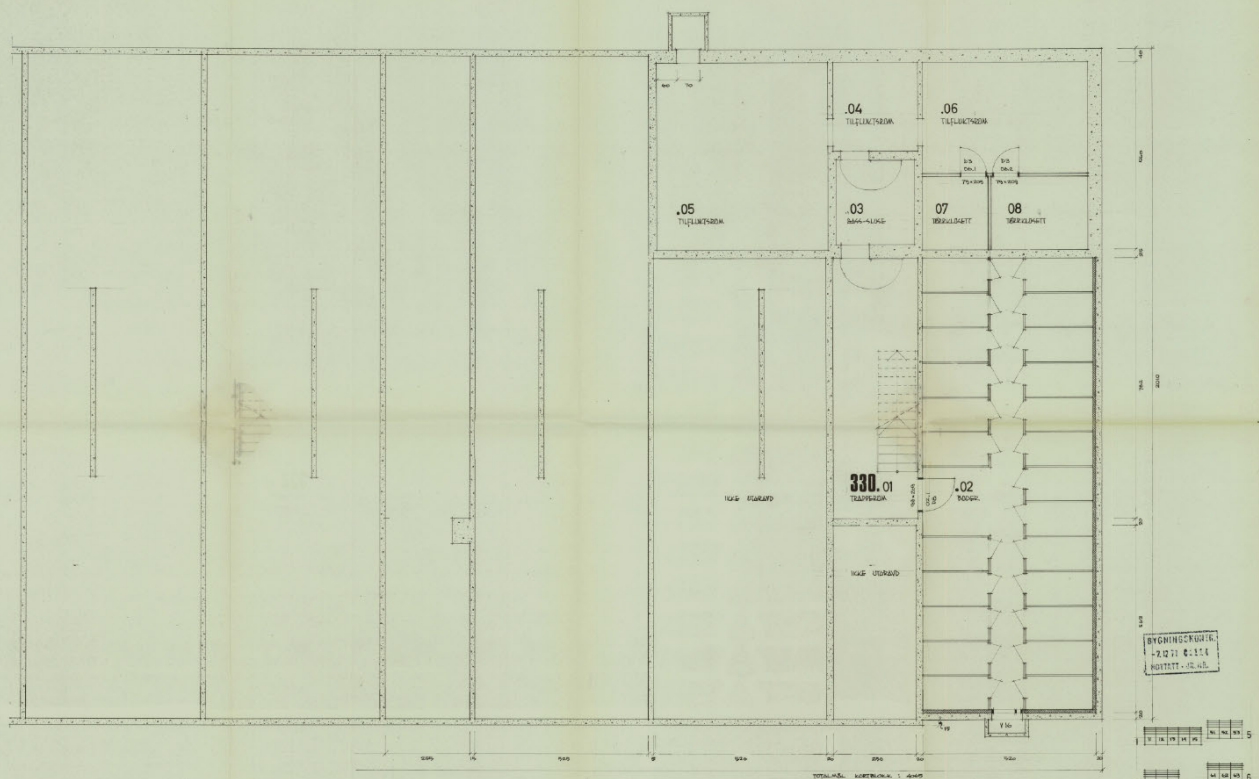
	21	80 576	1 692 096
	12	74 182	890 184
	2	64 618	129 236
	28	64 212	1 797 936
	10	63 507	635 070
	4	63 318	253 272
	3	62 306	186 918
	3	61 877	185 631
	3	60 721	182 163
	3	59 999	179 997
	6	53 799	322 794
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 42026621946 har første avdrag 22.07.2025 med kr 131 259	1	157 500	181
	1	155 048	179
	1	149 999	173
	1	149 426	172
	1	147 118	169
	24	137 852	159
	22	136 010	157
	27	134 926	155
	1	134 858	155
	10	133 192	153
	1	132 262	152
	22	130 537	150
	1	126 780	146
	1	126 636	146
	3	122 888	141
	22	120 350	139
	27	117 695	136
	3	117 406	135
	3	115 676	133
	1	107 453	124
	1	106 442	123
	22	105 069	121
	3	103 845	120
	3	102 694	118
	3	102 116	118
	3	99 375	114
	3	97 790	113
	3	96 634	111
	8	87 892	101
	3	87 693	101
	2	86 253	99
	44	85 291	98
	21	80 576	93
	12	74 182	85
	2	64 618	74
	28	64 212	74
	10	63 507	73

PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

4	63 318	73
3	62 306	72
3	61 877	71
3	60 721	70
3	59 999	69
6	53 799	62

Note 20 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	36 000	38 000
Sum innskudd	22 005 100	22 007 100



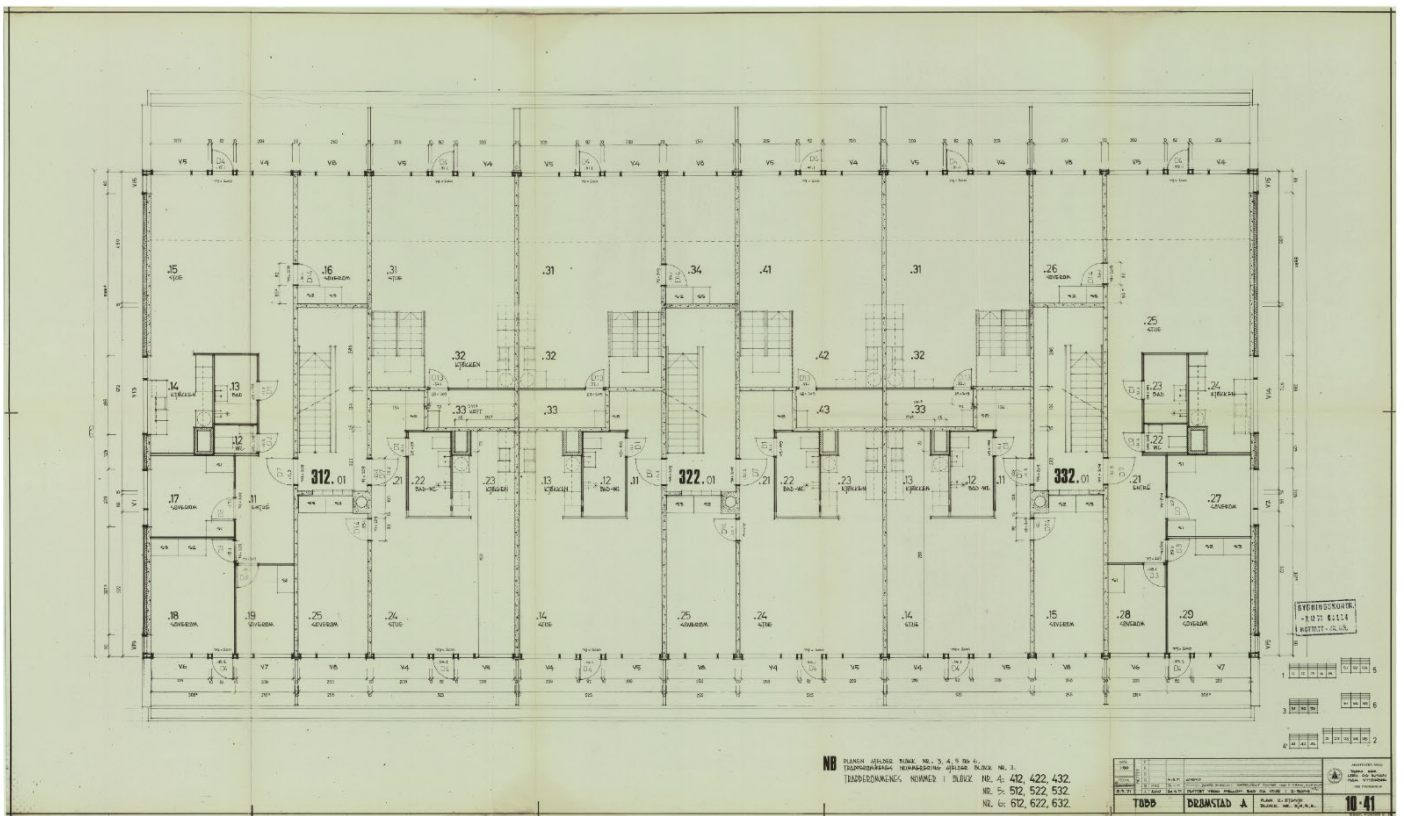
NB PLANEN AVSEER BLOKK NR. 3, 4, 5 OCH 6.
TRAPPORUMMET HÖRER ÄRLEA NR. 9.
TRAPPORUMMET NUMMER 1 BLOKK NR. 4: 430.
NR. 5: 530.
NR. 6: 630.

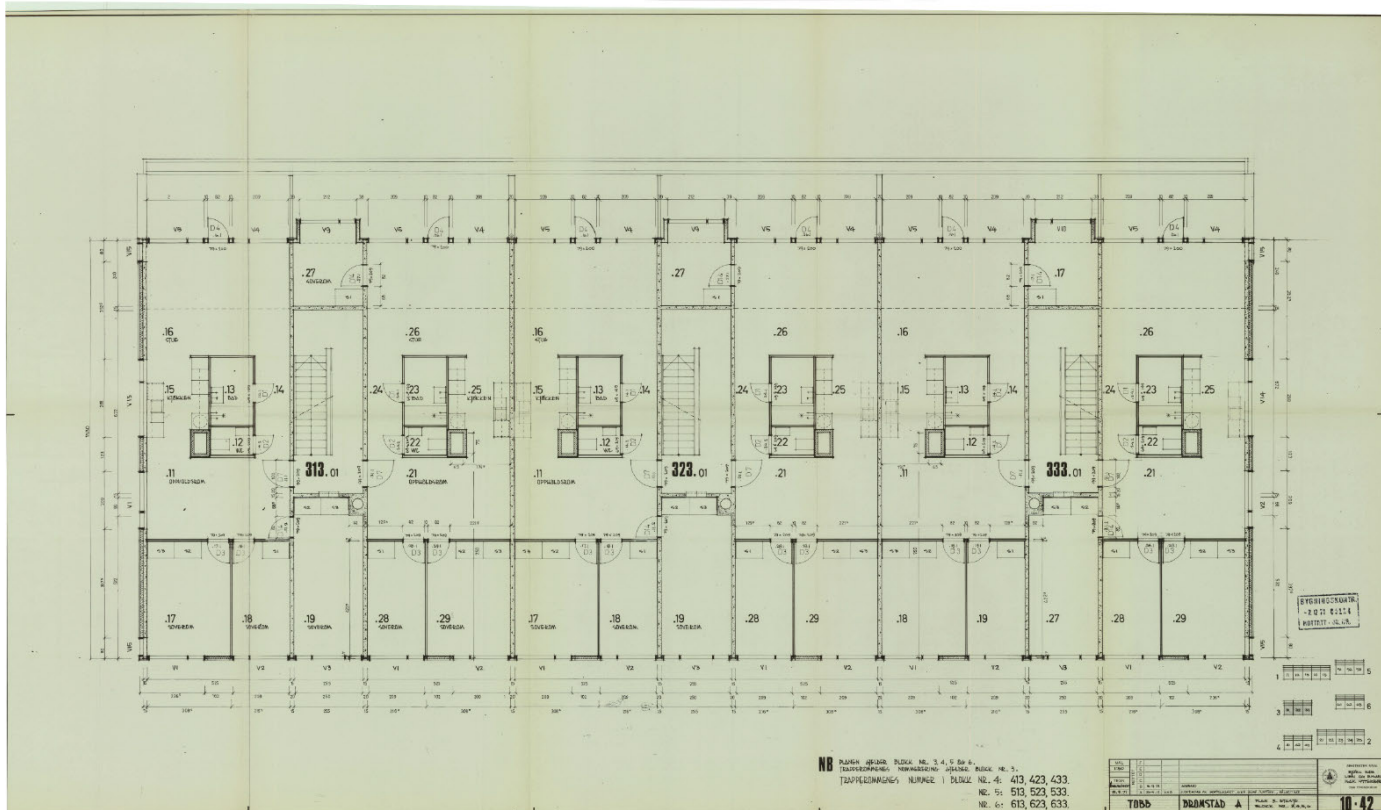
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100



BYGGINSGRUPP
+2011 0111
HÖRER TILL

10-39

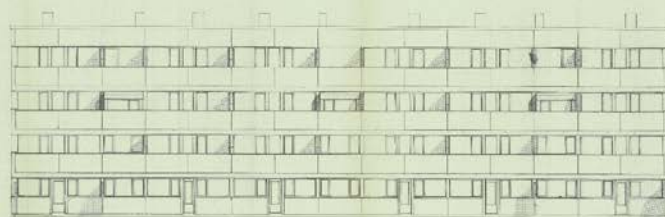








TODD	BROWSTAD A	THORNTON S-B <i>Captain</i>	10:49
-------------	-------------------	---------------------------------------	--------------



015N1037841
 -2021 04126
 1 1000000 - 1000000

9.

15	12	14	16
----	----	----	----

18	20	22
----	----	----

3.

30	35	40
----	----	----

45	50	55
----	----	----

4.

70	80	90
----	----	----

100	110	120	130	140
-----	-----	-----	-----	-----

[illegible]

TOBB,
Søndre gt. 12,
7000, T.heim

TERRASSEHUS PÅ STALLMESTERVEGEN 4.

Terrassehus med 24 leiligheter, 2 leiligheter a 5 rom,
12 leiligheter a 4 rom, 3 leiligheter a 3 rom, 6
leiligheter a 2 rom og 1 leilighet a 1 rom og kjøkken
er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet
26.8.70 og godkjent.
Alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.
Ferdigattest blir tilsendt senere.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11.12.73

B. Forsner



TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANN SV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.:

DB 1247/92

DB 572 - 577/93

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Silmer 4/s
Sluppenvegen 12^E, Pb. 6033
7003 Trondheim

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BYGGESTED	Fjøsmyterv. - Stallmytervegen
BYGGHERRE	Bromstadenga Biv.
BYGGARBEIDETS ART	Rehabilitering.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

02.12.92 - 06.07.93

Dr. 94

☒ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

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

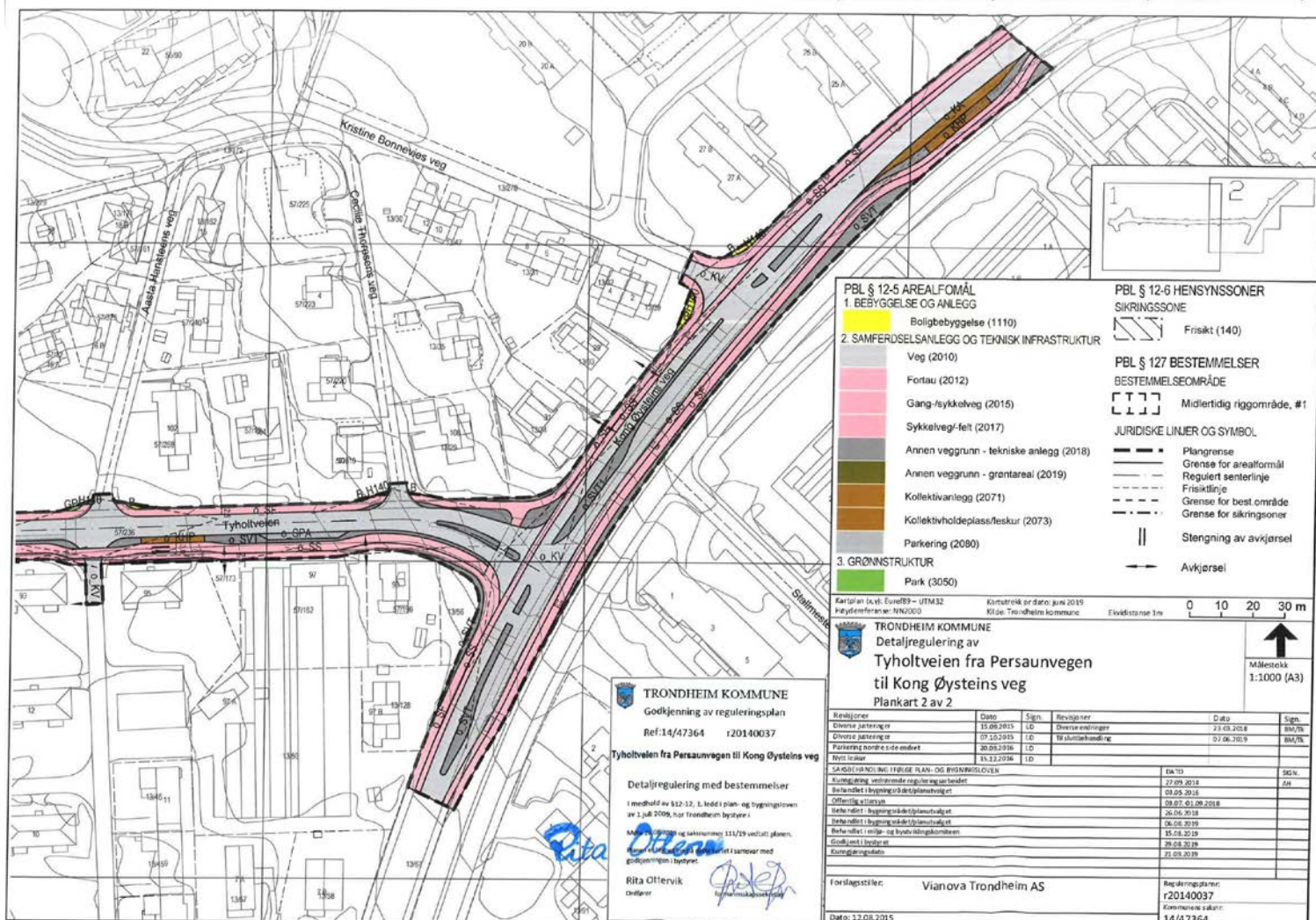
x)
Fjøsmytervegen 1-3-5
Stallmytervegen 2-4-6
Stallmytervegen 1-25

Arbeidet må være fullført innen.....

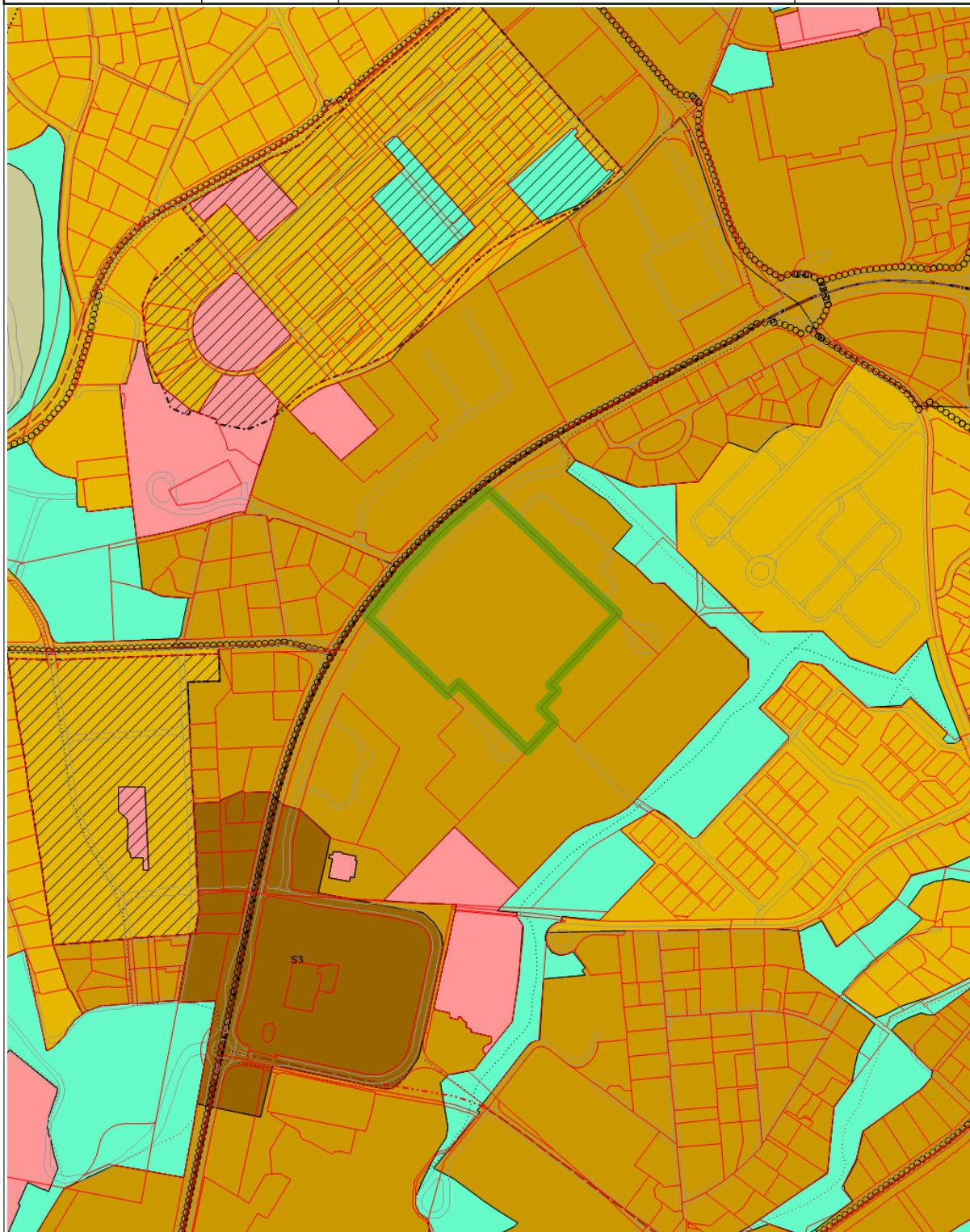
Byggesakskontoret..... 9/12 94

H. M. M. M.

BYGGESAKSKONTORET
SEKSJON FOR
BYGNINGSKONTROLL



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Stallmestervegen 4A 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140037

Arkivsak:14/47364

Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg, detaljregulering fortau, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 17.6.2019

Dato for godkjenning av bystyret : 29.8.2019

Det innsendte planforslaget er utarbeidet av Faveo/WSP Norge som plankonsulent, på vegne av forslagsstiller Trondheim kommune – Miljøpakken.

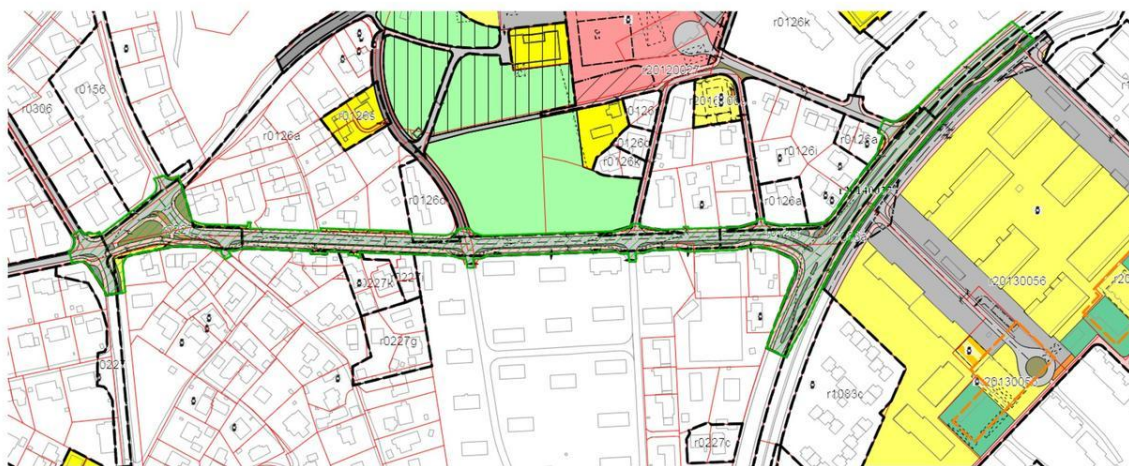
Hensikten med planen er å gjøre forholdene bedre for gående og syklende langs Tyholtveien, på strekningen fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg. Dagens utforming er en svært bred kjørevege med smale fortau på siden. Planforslaget innebærer at dagens kjørevege gjøres smalere slik at frigjort areal kan brukes til sykkelveg med fortau på sørsiden av Tyholtveien. På nordsiden av Tyholtveien vil det bli en breddeutvidelse av dagens fortau. Antall avkjørsler ut mot Tyholtveien reduseres og legges til sidevegene der hvor dette er mulig.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 er området vist som eksisterende boligbebyggelse. Planforslaget er i samsvar med hovedtrekkene og rammene i overordnet plan.

Området omfattes av og/eller berører/grenser opp til flere gjeldende reguleringsplaner, se figur under. I hovedsak omfattes planområdet av følgende reguleringsplaner:

- R 220110060 Asbjørnsens gate og Tyholtveien, vedtatt 26.9.2013
- R 227 Østerlikrysset, vedtatt 1.7.1957
- R 126A Reguleringsplan for del av Bromstad – Tyholtmo m. fl., vedtatt 10.02.1955
- R126D Bromstad – Tyholtmoen, fellesgarasje, vedtatt 29.7.1964
- R 227k Tyholtveien 87C, gnr. 57/15, vedtatt 25.5.1999
- R227i Tyholtveien 87B, gnr. 57/335, vedtatt 07.12.1995
- R126f Regulering av krysset Kong Øysteins veg – Tyholtveien, vedtatt 14.12.1964
- R 22012027 Persaunet, del av gnr/bnr 56/1 m. fl, vedtatt 31.10.2013



Reguleringsoversikt, planforslag ved høring markert med grønn skravur.

Tidligere vedtak

I 2011 ble arbeid med regulering av fortau for Asbjørnsens gate og Tyholtveien igangsatt. Planen ble vedtatt i bystyret 26.9.2013, men da uten Tyholtveien på strekningen fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg. Det vises til reguleringsplan R20110060, arkivsak ESA 11/49440.

I forbindelse med vedtak av reguleringsplanen for Asbjørnsens gate /Tyholtveien, ble det gjort særskilt vedtak om at følgende momenter skulle tas hensyn til i det videre arbeidet:

- Flere korttidsparkeringsplasser gjøres tilgjengelig for Drivstua gartneri.
- Andre løsninger for føringer av sykkelveg, for eksempel ensidig tovegs sykkelveg på sørsiden av Tyholtveien, vurderes for å tilpasse dette.

Disse momentene vurderes opp mot opprinnelig løsning for syklist, gående og parkering for Drivstua, særlig med hensyn på trafiksikkerhet og forbindelse til tilgrensende sykkelanlegg.

Planen ble først sendt til bygningsrådet i forbindelse med høring i april 2016. Planforslaget ble sendt tilbake fra bygningsrådet med ønske om å se på ny parkeringsløsning for Drivstua gartneri samt parkeringsløsning langs nordsiden av Tyholtveien ved eiendommene Tyholtveien 102, 104 og 106.

Bygningsrådet vedtok i sak 145/18 i møte 26.6.2018, å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Nytt forslag var ute til høring i perioden 26.6.2018 til 1.9.2018.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet omfatter Tyholtveien fra kryssområdet med Asbjørnsens gate/Persaunvegen i vest til Kong Øysteins veg i øst.



Ortofoto over planområdet

Stedets karakter

Tyholtveien fremstår som en bred boliggate, og store deler har bebyggelse på begge sider. Det er mest bebyggelse på sørsiden av gata, mens det er store åpne friområder ved gamle Persaunet sykehjem på nordsiden. Planområdet er ca. 520 meter langt og avgrenset til vegarealet med nødvendig sideareal. Planområdet ligger ca. 80-100 meter over havet.

Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU viser at området er registrert som hav- og fjordavsetninger. I følge NGUs kvikkleirekart ligger deler av planområdet i vest innenfor en kvikkleiresone klassifisert i lav faregrad. Tiltaket må derfor vurderes i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 Flom - og skredfare i arealplaner, og veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Tiltaket er klassifisert i tiltakskategori K1 – små tiltak uten tilflytting av personer og ingen negativ påvirkning på stabilitetsforholdene, som eksempel nevnes her «private og kommunale veger og trafiksikkerhetstiltak, slik som gang- og sykkelveger».

Grunnundersøkelser i nærheten av planområdet viser at grunnen i vest består av bløt leire, mens i øst er leira fast med noe fyllmasse over. Prosjektet er vurdert som gjennomførbart, men at geoteknisk vurdering av endelig prosjekt er nødvendig.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området, og det vurderes å være relativt liten risiko for at planen vil komme i konflikt med slike.

Forurensning i grunnen

Det foreligger ingen indikasjoner på at det er forurensning i grunnen innenfor planområdet. Området ved Drivstua gartneri hvor gartnerivirksomheten kan ha medført forurensning av grunnen, ligger imidlertid tett ved planområdet.

Natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet har begrenset rekreasjonsverdi. Det er ikke registrert natur- og rekreasjonsverdier i planområdet utover friområdene nord for Tyholtveien mellom Gina Krogs veg og Aasta Hansteens veg.

Barn og unges interesser

Tyholtveien er en trafikkert veg, og etablering av fortau og sykkelveg er et tiltak for å bedre barn og unges muligheter for trygg ferdsel til/fra området.

Det er flere barnehager i området, men ingen ligger i direkte tilknytning til Tyholtveien. Planområdet ligger på grensene mellom Berg, Eberg, Strindheim og Singsaker skolekretser.

Trafikkforhold

Tyholtveien har i dag et bredt tverrsnitt på opp mot 15 meter. Det er fortau med ca. 2 meters bredde på hver side. På deler av strekningen er kjørefeltene adskilt med refuge. Fra Persaunvegen er det ganske bratt (helning 1:10) ned til Gina Krogs veg, mens vegen videre har en forholdsvis slak helning. Fortauene tilfredsstiller ikke dagens krav til fortausbredder som er satt til 3 meter inkludert skulder.

Trafikken i Tyholtveien var i vestre del av planområdet på om lag 2 400 kjøretøy i døgnet (ÅDT) i 2013. Trafikkmengde fra krysset ved Aasta Hansteens veg og ut til Kong Øysteins veg var i 2016 på om lag 3400.

Ved Drivstua gartneri i Tyholtveien 97 er dagens parkeringsløsning for kundene lite holdbar med dårlig oversikt og trafiksikkerhet.

Tyholtveien er busstrasé for bussrute 22. Bussene har to-fire avganger per time på dagtid på hverdagene og lørdag, og en avgang per time på søndag. Bussholdeplassene er lokalisert ved Drivstua gartneri/Tyholtveien 97 og i/ved krysset Tyholtveien/Persaunvegen.

Støy

Selve Tyholtveien har i henhold til kommunens støysonekart et støynivå på 60-64 dB. I krysset mot Kong Øysteins veg er støynivået opp mot 70-74 dB, jf. utdrag fra støysonekartet i figur under:



Utdrag fra kommunens støysonekart 2017, 4 meter

Energiforsyning

Det ligger kabler på begge sider av Tyholtveien ved krysset med Kong Øysteins veg. Ved Drivstua gartneri ligger det en nettstasjon. Fra Drivstua gartneri til Gina Krogs veg ligger det kabler på sørsida av Tyholtveien, videre på begge sider. Kabelskap står i all hovedsak på sørsida av Tyholtveien.

Vann og avløp

Eksisterende vannledninger ligger i hovedsak på nordsida, men også delvis på sørsida av Tyholtveien. Det er flere krysningspunkt for vann- og avløpsledningene. Statkraft varme opplyser at det ikke er fjernvarmeledninger i området.

Beskrivelse av planforslaget

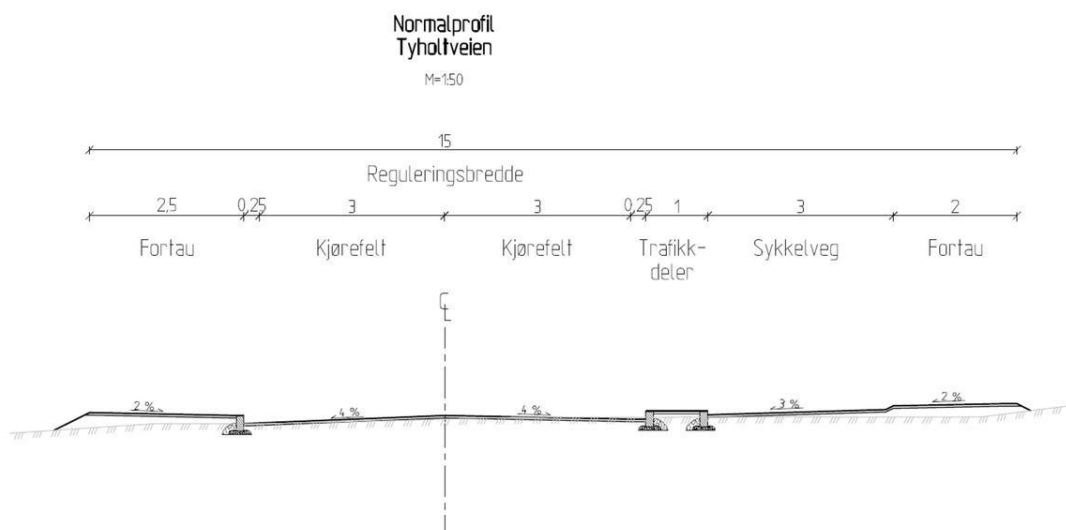
Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen fremmes primært for å få et formelt grunnlag for erverv og bygging av sykkelveg med fortau langs Tyholtveien. Den inkluderer også en del andre samferdselstiltak, som nye bussholdeplasser og gateparkering i nærheten til gartneriet i Tyholtveien. Planområdet reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med kjøreveg, fortau og sykkelveg, kollektivholdeplass og offentlige korttidsparkeringsplasser. Kollektivholdeplassene ved Drivstua gartneri løses med kantstopp med skilt nord for Tyholtveien 95 for buss østover og ved regulert o_KHP for buss som går vestover.

Det er gjort en teknisk tilpasning til gjeldende digitale reguleringsplaner, R 20110060 Asbjørnsens gate og Tyholtveien og R 20120027 Persaunet, blant annet for å unngå at det blir liggende igjen smale partier med andre formål.

Planlagte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I Tyholtveien reduseres kjørebanelen fra 10-11 m til en bredde på 6,5 m mellom kantsteinene. Fortauet på nordsiden får en asfaltert bredde på 2,0 m og en grusskulder på 0,5 m. Trafikkskilt, el-skap, gjerder og rekkverk vil bli plassert på grusskulderen, og den vil i tillegg fungere som snøopplag. På sørsiden bygges en 3 m bred sykkelveg og et fortau på 2 m (inkl 0,25 m grusskulder). Mellom kjørebanelen og sykkelvegen er en trafikkdel på 1 m med kantstein på begge sider. Her blir vegbelysning, skilt, el-skap o.l. plassert. Trafikkdel og ytterste del av fortauet kan brukes til snøopplag.



Foreslått normalprofil på strekning

I kryssene er det lagt inn sikttrianter med Statens vegvesens vegnormaler som utgangspunkt. Som forutsetninger er det lagt inn at Tyholtveien blir forkjørsveg med fartsgrensen 40 km/t og at

sidevegene har 30 km/t som i dag. I kryssene på sørsiden av Tyholtveien er det i tillegg lagt inn sikttrakanter mellom sidevegene og sykkelvegen, og her har trafikken på sidevegene vikeplikt. Tilsvarende er det vist siktlinjer for sykkelvegen i avkjørsler (kjøretøyet i avkjørselen har vikeplikt). Siktsonene medfører restriksjoner på privat grunn. Dette medfører at høyde på mur, gjerde eller hekk kan ikke være høyere enn 0,5 m over gateplan innefor siktsonene.

Eksisterende private avkjørsler blir i stor grad beholdt. Nye avkjørsler og stenging av eksisterende er vist med egne symboler på plankartene. For Tyholtveien nr 81 (gnr/bnr 57/218) er det vist avkjørsel som må krysse enden av bussholdeplassen, sykkelvegen og fortauet. Dette er ingen god løsning, og det bør søkes å finne en bedre ved eventuelle tiltak på eiendommen, fortrinnsvis med adkomst fra Asbjørnsens gate.

Langs vegen må det etableres nye sluk og sandfangkummer tilpasset ny kantstein, og sannsynligvis er det behov for nye langsgående drens- og overvannsledninger.

Parkering ved Drivstua gartneri

For å løse behovet for korttidsparkering for Drivstua gartneri, og for beboere i Tyholtveien 95, er det lagt inn ny avkjørsel mellom de to eiendommene slik at det kan opparbeides en parkeringsløsning der. Konsekvensen av dette er at borettslaget må avstå areal. Persaune Hageby borettslag vedtok i generalforsamling 20.11.2017 at det skulle inngås avtale om leie av parkeringsareal for Drivstua gartneri. Dagens avkjørsel fra Tyholtveien 95 skal stenges i forbindelse med reguleringsplan, så en justering av parkeringsplasser for denne adressen ville uansett vært nødvendig.

Alternativet oppfyller bygningsrådets vedtak, og er vurdert til å gi en tilstrekkelig trafiksikker løsning.

Kong Øysteins veg

I Kong Øysteins veg skal det være venstresvingefelt i kryssene ved Tyholtveien og Kristine Bonnevis veg. Venstresvingefeltet inn mot Kristine Bonnevis veg må justeres på grunn av avkjørslene fra Kong Øysteins veg 29 og 31. En sammenhengende fysisk barriere her vil være til hinder for inn/utkjøring fra eiendommene, og er uheldig for avvikling av renovasjon. Der hvor den fysiske rabatten deles opp, erstattes dette med oppmerking. Venstresvingefelt opparbeides primært for å kunne prioritere buss langs Kong Øysteins veg.

Vurdering av løsning - fortau med sykkelveg kontra fortau og sykkelfelt

Flere løsninger for gang- og sykkeltrafikken langs Tyholtveien har vært vurdert. Sykkelveg med fortau på sørsiden, og fortau på nordsiden, er valgt av følgende grunner:

- Det ble i en tidligere runde av reguleringsplanen gjort vedtak om at «Andre løsninger for føring av sykkelveg, for eksempel ensidig tovegs sykkelveg på sørsiden av Tyholtveien vurderes».
- Etablering av sykkelveg med fortau også på nordre side ville krevd 3 m ekstra og medført store inngrep på eiendommene.
- For sammenkobling med Asbjørnsens gate og Tyholtveien vestover er det naturlig at sykkelvegen ligger på sørsida av Tyholtveien.
- Sykkelveg med fortau er standard løsning ved nyanlegg i Trondheim kommune. Dette blant annet fordi syklistene er bedre beskyttet med kantstein og 1 m trafikkdeker. Med sykkelfelt inntil kjørebane er syklende bare skilt fra andre kjørende av oppmerking i vegbanen.

Virkninger av planforslaget

Hensikten med planforslaget er å gi bedre trafiksikkerhet langs Tyholtveien. Planforslaget er vurdert til å ha positiv virkning for miljø og samfunn utover hensikten med tiltaket.

Etablering av sykkelveg med fortau vil bidra til å øke sikkerheten for de som ferdes langs planstrekningen og bidra til tryggere skoleveg og gangtrafikk mellom boliger og andre målpunkt i nærområdet.

I all hovedsak er veganlegget plassert innenfor eiendomsgrensene til vegen. Det lite behov for erverv for å få gjennomført planen. Det er imidlertid behov for å legge restriksjoner på tiltak på eiendommene langs vegen for å sikre areal til frisiktsoner og snøopplag. Restriksjonene i er knyttet til etablering av byggverk, plassering av skjermvegger og lignende og beplantning.

I vestre del av Persaunvegen, og langs noen av sidevegene til Tyholtveien, ligger eiendomsgrensene midt i vegen. Arealet som brukes til vegformål i dag vil bli ervervet av kommunen, men uten vederlag.

For å kunne bygge murer er det, i anleggsperioden, behov for mer areal enn i permanent situasjon. Dette er vist som bestemmelsesområde «Anlegg- og riggområde» på plankartet og «Midlertidig beslaglagt areal» på grunnervestegningene.

Arealoversikt

Nytt vegareal	1600 m ²
Eksisterende vegareal som overføres til kommunen uten vederlag	360 m ²
Midlertidig beslaglagt areal	Ca. 100 m ²

Da det skal gjøres avbøtende tiltak i forbindelse med inngrep på private eiendommer, vurderes fordelene med tiltaket å være større enn ulempene hver enkelt grunneier får i anleggsfasen og ved etableringen av tiltaket.

Parkeringsløsningen for Drivstua gartneri og Tyholtveien 95

Parkeringsløsningen vil medføre inngrep på privat eiendom mellom Tyholtveien 95 og Tyholtveien 97 (Drivstua gartneri). Dette alternativet gjør at det ikke vil være behov for flere offentlige parkeringsplasser langs Tyholtveien enn hva som er regulert, og dermed mindre behov for erverv av privat grunn.

Geoteknikk

Geoteknisk bistand i forbindelse med prosjektering er aktuelt for å ivareta utfordringene med torvlag under eksisterende veg og der det eventuelt må graves tett inntil eksisterende bebyggelse.

Hvis det er nødvendig med sprengning anbefales det å foreta en tilstandskartlegging av hus før sprengning og montere rystelsesmåler på nærmeste hus. Dette for å unngå diskusjon om hva som er nye og gamle skader på bygg.

Krav om geoteknisk prosjektering er sikret i planbestemmelsene.

Med bakgrunn i kunnskap om eksisterende forhold anses likevel området som geoteknisk trygt. Sannsynligheten for naturkatastrofer som ras eller utglidninger er liten. Ved slike hendelser vil konsekvensene for folk og miljø kunne være alvorlige.

Støy i anleggsperioden

Det vil være normal anleggsstøy innenfor normal arbeidstid under utbyggingen. En anser derfor ikke anleggsvirksomheten som kritisk for omgivelsene.

Støy etter gjennomføring av plan

Tyholtveien er støyutsatt, jf. kommunens støysonkart. Etablering av fortau med sykkelveg anses ikke for å endre de eksisterende støyforholdene.

Merkbare endringer i støyforholdene på grunn av etablering av fortau anses for å være mindre sannsynlig. Konsekvensene av eventuell økning i støynivå anses i dette tilfellet for å være mindre alvorlig. Eventuelle tiltak mot støy i Tyholtveien bør vurderes uavhengig av planarbeidet.

Trafikk

Tiltaket anses for å ha en klar positiv virkning for trafikksikkerheten i området. Ved etablering av fortau og sykkelveg mellom bebyggelse, skole og trafikknutepunkt bedres sikkerheten. Det er imidlertid grunn til å ha gode avviklingsløsninger under anleggsperioden, særlig med tanke på barn og unge som ferdes til fots eller på sykkel i området.

Det er alltid fare for at en trafikkulykke kan skje. Gjennom planen forsøker man å redusere sannsynligheten og konsekvensene av en trafikkulykke ved å utforme vegen slik at hastigheten går ned, samtidig som kjørende, gående og syklende separeres bedre.

Det vil fortsatt være avkjørsler som må krysse sykkelveg og fortau. Antallet er redusert, men det vil fortsatt være noen avkjørsler hvor det ikke er et alternativ å flytte avkjørsel til sideveg.

Anleggsperiode

Anleggsperioden kan være kritisk med hensyn på framkommelighet, trafikkavvikling og sikkerhet. Det anses for svært sannsynlig at vegarbeid i Tyholtveien vil få konsekvenser for tilliggende gater med hensyn på omkjøring og kødannelser. Det er stilt krav om plan for anleggsperioden i bestemmelsene.

Grønnstruktur, biologisk mangfold og friluftsliv

Tiltaket endrer ingen områder med grønnstruktur, biologisk mangfold eller friluftsliv.

Vann og avløp

I forbindelse med byggingen av fortau og sykkelveg, planlegges utskifting/utbedring av eksisterende VA. Kommunen har eget prosjekt om dette som samkjøres med gjennomføringen av anlegget.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

I denne planen er det begrenset behov for risiko- og sårbarhetsanalyse, da det ikke inngår ny bebyggelse i planen, og det er lite kjent at planforslaget inneholder tiltak som kan medføre risiko og sårbarhet. Det er likevel valgt å ta en nærmere vurdering av forhold knyttet til trafikksikkerhet, anleggsperiode, støy og grunnforhold. Det vises til redegjørelse for hvert av disse temaene i teksten ovenfor. Vurderingen av risiko og sårbarhet er oppsummert i tabellen under.

Oppsummerende tabell

<i>Konsekvens: Sannsynlighet:</i>	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig
Svært sannsynlig	Anleggsperiode			
Sannsynlig		Trafikksikkerhet		
Mindre sannsynlig		Støy		
Lite sannsynlig			Geoteknikk	

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige virkninger, krever tiltak. Det er ikke vurdert å være slike hendelser i dette tilfellet.

Planlagt gjennomføring

Gjennomføring av prosjektet avhenger av at midler avsattes i handlingsprogrammet for Miljøpakken.

Innspill til planforslaget

Det ble sendt varsel om oppstart av planarbeidet 22.9.2014. Det ble avholdt samrådsmøte / befaring 27.5.2015. I tillegg til dette ble det avholdt befaring / nabomøte 17.10.2017 i forbindelse med parkering mellom Drivstua gartneri og Tyholtveien 95.

I løpet av planarbeidet og etter kunngjøring og varsling, har man sett seg nødt til å utvide planområdet i krysset Asbjørnsens gate/Persaunvegen/Tyholtveien og langs Kong Øysteins veg i nordøst. Årsaken til endringene er knyttet til behovet for å tilpasse tiltaket til eksisterende situasjon, samt flytting av bussholdeplass i Kong Øysteins veg. Planforslaget berører også eiendom som tilhører borettslagene på østsida av Kong Øysteins veg, men dette er areal som per i dag har funksjon som avgrensning mellom to veger, og dermed har liten bruksverdi for borettslagene.

Det er avklart at man ikke trenger ny varsling og kunngjøring, men at endringene skal tydeliggjøres i forbindelse med behandling og vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn/høring av planforslaget slik at berørte parter får anledning til å uttale seg.

Det kom inn 14 merknader i forbindelse med ny høring i perioden 26.6.2018 til 1.9.2018. Merknadene er oppsummert og kommentert nedenfor.

Fylkesmannen i Trøndelag, 27.8.2018

Fylkesmannen er positiv til tiltaket med å bedre trafikksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter. Fylkesmannen minner på at trafikksikkerhet må ivaretas i anleggsperioden.

Statens vegvesen, 31.8.2018

Statens vegvesen kom med en rekke faglige råd.

Kommentar

I forbindelse med sluttbehandling har det vært rådført med Statens vegvesen om løsning Kong Øysteins veg som er en fylkesveg. Venstresvingefelt til Kristine Bonnevis veg er endret etter innspill fra vegvesenet, og faglige råd for øvrige deler av planen er i stor grad fulgt.

AtB, 21.8.2018

AtB minner om at det fra 3.august vil bli benyttet 18.75 meter lange leddbusser. Holdeplassene må anlegges slikt at alle bussens dører dekkes av anlagt plattform. Det er viktig at svingebevegelse fra Persaunvegen inn til holdeplass er ivarettatt.

Kommentar:

Holdeplassen ved Persaunvegen er justert slik at bussene til AtB får svingt inn fra Persaunvegen.

Trøndelag fylkeskommune, 31.7.2018

TFK minner om aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven.

Innspill på vegne av Persaune Hageby, 27.8.2018

Ønsker 30 km/t som fartsgrense langs denne delen av Tyholtveien.

Kommentar:

Det er lagt opp til 40 km/t som fartsgrense, men endelig fartsgrense vil bli vurdert uavhengig av reguleringsplan. Fartsgrense bestemmes ikke i en reguleringsplan.

Beboer Tyholtveien 98, 30.8.2018

Innsender av merknad ønsker å vite hva som skjer med hekk mot veg, og om det vil bli gjort støyttiltak langs Tyholtveien. Merknaden inneholder også spørsmål om hva regulert riggområde innebærer, og hvordan deres avkjørsel vil bli påvirket av arbeidene i Tyholtveien.

Kommentar:

Tiltaket med sykkelveg og fortau vil ikke medføre økt trafikkbelastning, eller andre ulemper som følge av trafikk. Det er derfor vurdert at det ikke er behov for støyskjerming.

Regulert riggområde er for å kunne bygge murer i anleggsperioden. Det er mer behov for areal i denne perioden enn ved permanent løsning. Dette er vist som bestemmelsesområde "Anlegg- og riggområde" i plankartet. Hekk erstattes i forbindelse med gjennomføring.

Dagens avkjørsel vil være en del av videre prosjekteringsarbeid.

Beboer Aasta Hansteens veg 10, 31.7.2018

Innsender spør om hvorfor rundkjøring ikke er valgt løsning for kryss Tyholtveien og Kong Øysteins veg.

Kommentar

Rundkjøring har blitt vurdert, men løsningen ble vurdert til ikke å være gjennomførbar med tanke på nødvendige terrengjusteringer som rundkjøring ville medført.

Beboer Kong Øysteins veg 31, 16.7.2018

Boligene i Kong Øysteins veg 29 og 31 har direkte utkjørsel til Kong Øysteins veg. Etablering av trafikkøyer og kanalisering i Kong Øysteins veg vil føre til at biler på veg ut av disse eiendommene kun kan svinge til høyre. Trafikkøylene vil også medføre vanskeligheter med varelevering.

Kommentar

Regulert avkjørsel fra Cecilie Thoresens veg ble aldri gjennomført og er ikke gjennomførbar i dag med tanke på erverv. Dette skyldes at planen ble vedtatt så lenge tilbake som 1968. I samråd med Statens vegvesen vil rabatt utenfor Kong Øysteins veg 29 og 31 justeres slik at det fortsatt vil være mulig å svinge både til høyre og venstre fra eiendommene.

Beboer Tankvegen 1A, 6.7.2018

Merknaden viser til at sikt i avkjørsel fra Tankvegen til Tyholtveien er dårlig grunnet trær i siktsonen på naboeiendom.

Kommentar

Forespørsel om sikt grunnet trær på privat grunn er sendt til Trondheim bydrift. Trær på privat grunn vurderes ikke i reguleringsplanen. Huseiere er pålagt at sikt i kryss ivaretas.

Beboer Tyholtveien 79, 15.8.2018 og 29.8.2018

Ønsker å kjøpe deler regulert til o_SVT rett øst for egen eiendom.

Kommentar

Av hensyn til sikt og snøopplag vil det være lite tilgjengelig areal igjen for et eventuelt salg. Dette må eventuelt vurderes etter gjennomføring av vegprosjekt.

Beboer Tyholtveien 80, 26.8.2018

Ønsker 30 km/t fartsgrense for strekningen, støyskjerming og parkering forbudt i vegen.

Kommentar

Parkering forbudt behandles uavhengig av reguleringsplan, men da vegen reguleres i en bredde på 6,5 meter vil det ikke være mulig å parkere i vegen. Fartsgrenser blir ikke regulert gjennom arbeidet med reguleringsplanen, men vil bli vurdert i forbindelse med detaljplanleggingen og i dialog med politiet. Bygging av sykkelveg og fortau anses ikke å endre støyforholdene.

Persaune Hageby borettslag, 28.8.2018

- Borettslaget ønsker at sykkelfelt plasseres på nordsiden av vegen blant annet på grunn av økning i el-syklister opp Tyholtveien og kryss Gina Krogs veg og Aasta Hansteens veg.
- De har spørsmål i forbindelse med avkjørselsløsning og parkeringsløsning foran Tyholtveien 89, 91, 93 og 95.
- Ønsker klarhet i hvor bussholdeplasser er tenkt i Tyholtveien.

Kommentar:

Tyholtveien 91 beholder dagens parkeringsløsning da det ikke finnes alternativ, og Tyholtveien 95 etablerer ny parkering mot Drivstua gartneri. Avkjørsler er i størst grad tenkt å bli lagt til sideveger, da det er et ønske om færrest mulig avkjørsler mot busstrasé og fortau/sykkelveg med tanke på trafikkavvikling og trafiksikkerhet. Dagens avkjørsler fra Tyholtveien 89 og 93 ligger kun 5 meter fra kommunal veg og kommunal eiendom, og dette gjør det vanskelig å få til tilfredsstillende avkjørsler i henhold til Trondheim kommunes normtegnninger. Avkjørsler og tilhørende parkering må derfor anlegges via Aasta Hansteens veg og Gina Krogs veg. Utforming av avkjørsler fra Gina Krogs veg og Aasta Hansteens veg må opparbeides i henhold til vegnormaler og normtegnninger i forbindelse med prosjektering.

Planen legger ikke opp til noe stort erverv av eiendom ved Tyholtveien 89, 91, 93 og 95, og fortau vil dermed ikke komme vesentlig nærmere enn i dag. Det er først og fremst vegbredden det tas av. Plassering av bussholdeplasser vil bli omtrent som i dag. Holdeplass på nordsiden mellom Cecilie Thoresens veg og Aasta Hansteens veg flyttes ca. 80 meter vestover mot friareal.

Beboer Tyholtveien 106, 1.9.2018

Innsender har innspill på løsning ved krysset Cecilie Thoresens veg og Tyholtveien, at kjøreareal er

for bredt, og inngrep på privat grunn.

Kommentar:

Planen har blitt justert etter innspill fra Tyholtveien 102, 104 og 106, og vil nå legge beslag på minimalt med privat grunn ved at fortau nå reguleres smalere enn 3 meter. Vegbredde på 6,5 meter er minimumsbredde på veger der hvor to busser møtes. Løsningen mellom krysset Tyholtveien og Cecilie Thoresens veg samsvarer med regulert situasjon i planen for Persaunet bo- og velferdssenter som ble vedtatt i bystyret 31.10.2013. Det er lagt inn frisikttrekant i krysset hvor det innenfor frisiktsonen ikke tillates hinder over 0,5 meter over vegplan. Dette er i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Beboer Tyholtveien 104, 9.9.2018

Innsender ønsker ikke å avgi privat grunn til bussholdeplass.

Kommentar:

Busskur har blitt flyttet vestover i forbindelse med sluttbehandling.

Avsluttende kommentar

Denne planbeskrivelsen belyser utforming av reguleringsplanen med bestemmelser. Rådmannens vurdering av reguleringsplanforslaget framgår av saksframlegget.



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
- Hensynssoner
 - Sikringssoner friskt
- Bestemmelsesområde
 - Midlertidig riggområde

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Teknisk plan

Teknisk plan for opparbeidelse av fortau, sykkelveg, parkering og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av vegeier før arbeidet kan settes i gang.

§ 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 vegggrunn – 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 BESTEMMELSESMOMRÅDE – 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, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene 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, tabell 1 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T1442/2016, tabell 4, legges til grunn.

§ 7.2 Forurensning i grunnen

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 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.

Pita Otterø





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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.2015

Dato for godkjenning av Bystyret: 10.12.2015

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Lekeplass (1610)

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (2010)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Parkeringsplasser (på grunnen)(2082)

Parkeringsplasser (under grunnen)(2083)

Hensynssoner:

Frisiktsone (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Utomhusplan

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

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

3.2 Avfallsløsning

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

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

3.3 Krav til universell utforming

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

3.4 Adkomst og parkering

Byggeområdene skal ha adkomst fra regulert Stallmestervegen og Fjøsimestervegen. 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 tomte

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

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

4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyde for ferdiglaget hovedtak er angitt på plankartet.

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

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

4.4 Utforming og boligkvalitet

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

4.5 Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er vist på plankart som % BYA. Parkeringsplasser under bakken skal ikke regnes med i BYA.

4.6 Småbarnslekeplasser

Lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgangen til hvert boligbygg.

4.7 Lekeplass – f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3

Innenfor anviste områder skal det anlegges lekeplasser som er felles for planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Det skal bygges anlegg til variert lek for alle aldersgrupper.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig veg

Er vist på plankartet som o_V.

5.2 Offentlig fortau

Er vist på plankartet som o_FTA.

5.3 Offentlig gang-/sykkelveg

Er vist på plankartet som o_GS.

5.4 Offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg

Er vist på plankartet som o_AVT.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal

Er vist på plankartet som AVG.

5.6 Felles parkering – på grunnen

Er vist på plankartet som f_P1, f_P2 og f_P3 og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

5.7 Felles parkering – under grunnen

Er vist på plankartet som f_PHU og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent senest sammen med første igangsettingstillatelse.

6.2 Ferdigstillelse av uteareal

Utearealene knyttet til det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

6.3 Opparbeidelse av veg og fortau

Veg og fortau knyttet til det enkelte tiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

6.4 Geoteknisk prosjektering

Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at områdestabiliteten, både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg, er tilfredsstillende.

6.5 Vann og avløp

Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at ny bebyggelse kan tilknyttes eksisterende VA-nett.

6.6 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikk sikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreducerende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen*, T-1520 og Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*, T-1442/2012, legges til grunn.

Gangsti som ligger i formålsgrense for parkeringskjeller mot nordøst (rekkehusområdet) og er adkomst til nærliggende boligområder skal sikres og holdes åpen og tilgjengelig i anleggsfasen.

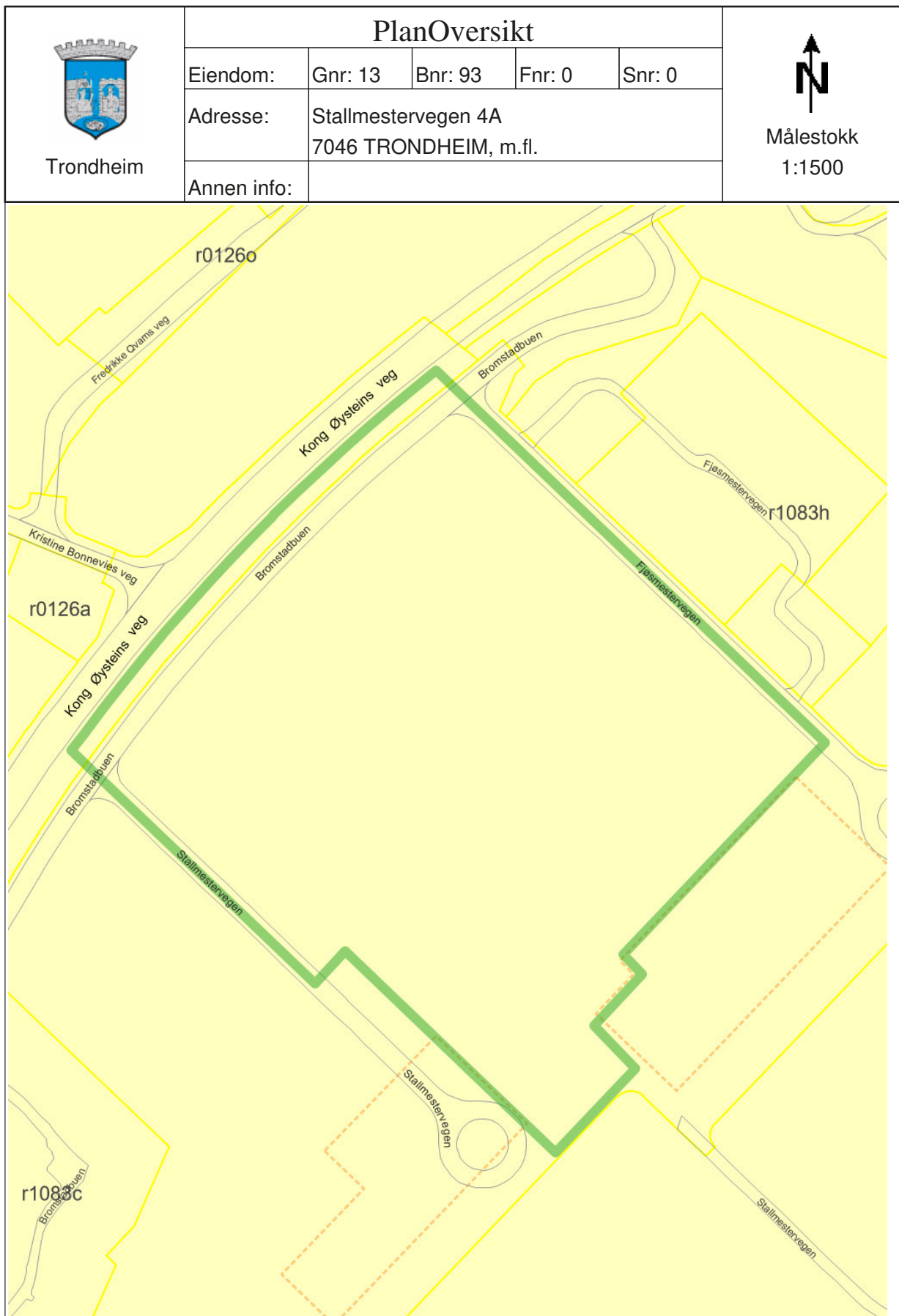
6.7 Før fjerning av eksisterende asfalt, skal det utarbeides en tiltaksplan etter

Forurensningsforskriftens kap. 2. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om rammetillatelse.

6.8 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Møtedato 10.12.15
Saknr. 162/15
Rita Ottervik





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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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.



PLUS dekkes 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 **PLUS**.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stallmestervegen 4A
7046 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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