

PROAKTIV



FJØSMESTERVEGEN 7B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

BROMSTAD/ VALENTINLYST

Lys, tiltalende 2-roms i 3 etg.
fra 2017. P-plass i kjeller.
Fjernvarme. Sørvendt
terrasse på 10 kvm. Attraktiv
beliggenhet



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Fjøsmestervegen 7B, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 277, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Totalpris: 3.072.209,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 2/1

BRA: 46 m²

BRA-i: 41 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Andelen disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Tomt: 5891 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.715,-

Felleskostnader inkl.: Drift og vedlikehold, renter og avdrag, vaktmestertjenester, renhold fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, gressklipping, snømåking, festeavgift, parkering og TV.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	26	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger
40	45	46	53
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring.	Tilstandsrapport
71	84	100	106
Vedtekter	Husordensregler	Regnskap	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Profesjonell, erfaren og engasjert.”

“Lisbeth Kristengård er en megler som er profesjonell, erfaren, og meget engasjert og effektiv. Hun informerer og oppdaterer under hele salgsprosessen, er alltid ærlig, hyggelig og imøtekommende. Lisbeth Kristengård har derfor vært min megler ved to salg og ett kjøp av leilighet”.

Navn Lisbeth Skagen

“Tett og god oppfølging gjennom hele salgsprosessen.”

Navn Terje Minde

“Det var meget positivt!”

“Salget gikk over all forventning. God informasjon og veiledning fra megler Lisbeth Kristengård gjennom hele prosessen!”

Navn Grethe Viken

“Serios og profesjonelle.”

Navn Kristin Lervik

“Utrolig god hjelp og service.”

Navn Maya Ingerhed Opsal

“Meget dyktig.”

“Det å selge sin bolig gjennom Proaktiv har for oss vært enestående. Meget dyktig å engasjert megler som opptrådte ryddig. Alt fra første møte til oppgjøret ble utbetalt, ble utført på en meget profesjonell måte.”.

Navn Aage Eide

“Anbefales på det sterkeste”

“Pålitelige, profesjonelle, meget dyktige. Godt kjent med område og leiligheter de selger. Lett å få tak i selger, meget service innstilte uansett når det måtte være. God oppfølging og i formasjon gjenom hele prosessen. Raskt salg med god pris og over prisantydning. Vi følte oss trygge på at leiligheten vår ble publisert på best måte og at salget gikk fort. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste”.

Navn Heidi Leistad

“Tommel opp på alt, toppers opplevelse med Lisbeth som fikk solgt min leilighet.”.

Navn Anita Leistad

“En seriøs megler”

“Veldig flott megler. Seriøs og kunnskapsrik. Ikke for pågående noe jeg setter veldig pris på. Tok seg tid til å svare på spørsmål underveis i prosessen”.

Navn Linn Tømmerdal

“God kommunikasjon”

“God kommunikasjon og oppfølging gjennom hele prosessen. Har benyttet samme megler ved salg to ganger i 2019 og i 2021 og oppnådd bedre pris enn forventet begge gangene”.

Navn Torgeir Omlid Steen

“Jeg syns dette var en ryddig handel og veldig god kontakt med megler hele veien.”.

Navn Tove Solheim

“Svært fornøyd med meglervalget”

“Hadde Lisbeth Som megler, veldig fornøyd med hjelpen hennes og hvordan vi gjorde ting. kjempeflink i faget sitt og vet hva hun holder på med fikk solgt fortest mulig til god pris. veldig fornøyd”.

Navn Matrs Erik Kristoffersen

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler: Lisbeth Kristengård



MEGLER

Lisbeth Kristengård
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 48 00 74 80
E-post: lk@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

EN NY HVERDAG

Lisbeth Kristengård har jobbet som megler siden 2000, er godkjent megler av Finanstilsynet og medlem av NEF. Hun startet hos sin nåværende arbeidsgiver i 2009 og her er hun en del av et miljø som deler henne grundige tilnærming til megling. Gjennom sin karriere har hun jobbet med å skape trygge salgsprosesser for sine kunder. I nærmere 750 boligsalg har Lisbeth vært en investering for boligselgerne sine. Valg av megler har vesentlig betydning for sluttresultatet. Gjennom en godt gjennomtenkt prosess, overlater en god megler minst mulig til tilfeldighetene og er en god investering. Velger du den beste megleren, sitter du igjen med mest etter salget.

Fjøsmestervegen 7B

Fjøsmestervegen 7B er en lys og lekker 2-roms leilighet som ligger i 3 etasje i et bygg fra 2017 med heis. Leiligheten fremstår som smakfull og moderne og inneholder en rekke kvaliteter. Når man kommer inn i fellesgangen i blokken får man umiddelbart et positivt førsteinntrykk

Noen av leilighetens kvaliteter:
-Delikat flislagt bad
-Flotte parkettgulv
-Garderobe/bod, som også kan benyttes til praktisk kontorplass
-Soverom med plass til dobbeltseng
-HTH kjøkken med mørk tidløs innredning og integrerte hvitevarer
-Vannbåren gulvvarme
-Stort sett alt inkludert i felleskostnadene. (ikke strøm).
-Parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller
-Bod i p-kjeller

-Delvis overbygget sørvendt balkong på 10 kvm med gode solforhold
-Fredelig og stille boområde
-Kort vei til "alt" man trenger av servicefunksjoner

Lisbeth Kristengård

Ansvarlig megler: **Lisbeth Kristengård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



BROMSTAD/VALENTINLYST

Kommune: TRONDHEIM / **Område:** Bromstad/Valentinlyst

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Valentinlyst er et populært og sentralt område. I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen som bl.a. dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og et godt kollektivtilbud. Dette er et attraktivt boområde for alle aldersgrupper, og her ligger alt til rette for en aktiv og enkel hverdag.

Servicefunksjoner

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



OFFENTLIG TRANSPORT

Tyholtveien Linje 13, 22	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	18 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	7 min 0.5 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	9 min
Apotek 1 Strindheim	8 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Stallmestervegen akt.omr. - ballløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Valentinlyst	9 min
Feel24 Singsaker	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Valentinlyst Senter Trondheim	7 min
-------------------------------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kollektivtilbud

Fra boligen er det kort gangavstand til flere holdeplasser. Bussrutene 13 og 22 passerer med hyppige avganger. Rute nr. 13 kjører til sentrum med stopp i nærheten av NTNU Gløshaugen, samt Lerkendal, Handelshøyskolen og St. Olavs. I retning østover kjører nr. 13 mot Strindheim og Sirkus Shopping før Lade. Rute nr. 22 kjører fra Tyholt og Valentinlyst via Persaunet og videre ned til sentrum, før den kjører sørover



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



mot Nardo og Vestlia. De gode bussforbindelsene gjør det enkelt å komme seg til ulike steder av byen.

Friområder og turmuligheter
På Valentinlyst er det god avstand mellom blokkene, noe som gir mye boltreplass ute for store og små. De flotte grøntarealene passer ypperlig til lek, og rekreasjon på fine sommerdager. På Eberg ligger det et flott idrettsanlegg med opplyste kunstgressbaner. Ved Leangen idrettspark finnes det både skøyteis, fotballbaner og flerbrukshall. Den utvendige skøytebanen, i tillegg til to ishaller, benyttes mye av skøytekretsen og organisert idrett, men den er også åpen for alle. Et populært turmål for mange er Estenstadmarka med helårs turterreng. På vinteren kan du skli avgårde i nypreppede skiløyper, mens man på sommerhalvåret kan gå til Tømmerholdtdammen for en forfriskende dukkert.

Bebyggelse

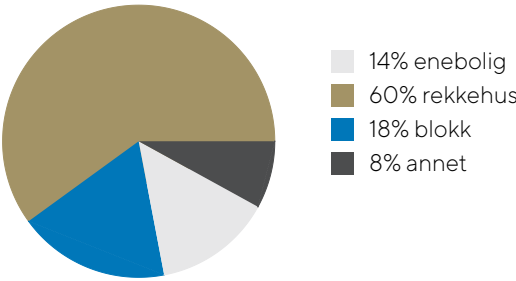
Bebyggelsen består i hovedsak av småhus og blokkbebyggelse.



Adkomst

Fra Plantasjen/Baldershage kjør opp mot Valentinlystsenteret (Kong Øysteins veg). Kjør ca. 250 meter. Sving så til venstre inn på Bromstadbuen. Ta deretter 1. avkjørsel til venstre som er Fjøsmeurvegen og følg skilting til nr. 7B
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	19 min 1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	24 min 2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	7 min 2.4 km
Cissi Klein videregående skole	17 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km

BARNEHAGER

Bromstad barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Tyholtunet barnehage (0-6 år) 39 barn	7 min 0.6 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.6 km



Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i nærområdet, men den nærmeste er Bromstad barnehage

Skolekrets

Strindheim barne- og ungdomsskole

VELKOMMEN TIL FJØSMESTERVEGEN 7B

Vi starter utendørs – I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen som bl.a. dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og et godt kollektivtilbud.

Parkering

Andelen disponerer egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Tomtestørrelse

5 891 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er festet og felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, stål og tre, og er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Csaba Laszlo Tørø (befaringsdato: Fredag, 30. januar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vært sprukket opp i fuge mellom betongtak og gipsvegger. Fuge er byttet ut og tak og vegg er malt opp.



HEIS DIREKTE FRA P-
KJELLER TIL 3.ETASJE.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kristengård og Oliver Heldal Johansen ønsker deg velkommen til Fjøsimestervegen 7B en lys og moderne 2-roms i Bromstadenga Borettslag. Leiligheten har en god planløsning med en høy standard. I Fjøsimestervegen er det enkelt og godt å bo. Borettslaget har egen vaktmester som tar seg av forefallende oppgaver, gressklipping, snøbrøyting og fellesarelaer som trapper og ganger vaskes. Du har i tillegg gangavstand til Valentinlyst kjøpesenter med stort sett alt du behøver i hverdagen og bilen kan parkeres på fast plass i garasjekjelleren.

Fra oppvarmet parkeringskjeller tar du trapp eller heis opp til 3. etasje. Allerede i felles gangareal føler du at du kommer inn i noe som er nytt og ordentlig. Leilighetens entré har god plass til å sette ifra seg sko og henge opp ytterklær. Her har behagelig varme i gulv. Entréen fordeler videre til bad og stue.

Moderne og praktisk bad med varme i gulv og downlights i himling. Her kan du starte og avslutte dagen på best mulig måte. Lysegrå gulvfliser mot lyse veggfliser skaper en pen og moderne følelse i rommet. For plassbesparelse er det innfellbare dusjdører og dusjarmatur. Bred servant med to store skuffer og speil med belysning. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommelen. Vegghengt toalett.

På stuen har man moderne fargevalg, flotte parkettgulv og store vindusflater som gir naturlig lys og skaper en god atmosfære. Stuen har god plass for sofa- og spisebordløsninger samt annet møblement. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget sørvendt balkong på ca 10 kvm. Her har du god plass til utendørsmøblement og kan nyte

godværsdagene hele dagen.

Kjøkkenet har grå fronter og grå benkeplate. Kjøkkeninnredningen har en L-form og har godt med skap og benkeplass. Mellom benk og overskap er det praktiske fliser. Integrerte hvitevarene som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/- og fryseskap følger med.

Soverommet er på ca 7,5 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet er malt i en lun og behagelig farge. Rommet ved siden av er benyttet til garderoberom/bod på 3 kvm- eller kanskje har du behov for en arbeidsstasjon/hjemmekontor?

Med leiligheten følger egen p-plass i oppvarmet parkeringskjeller. Her har man også en bod på 5 kvm.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 kvm

ENTRÉ

Leilighetens entré har god plass til å sette ifra seg sko og henge opp ytterklær. Her har behagelig varme i gulv.



**Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling**

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 9 punkt

TG1: 5 punkt

TG2: 0 punkt

TG3: 0 punkt

TGIU: 1 punkt

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TGIU:

Våtrom: Bad Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.

Energimerke

Lys grønn B

Info strømforbruk

Strøm 4 951 kWh i året.

Forbruk av strøm er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler og vil dermed variere.

Info energiklasse

Grønn B

MODERNE OG LYST

På stuen har man moderne fargevalg, flotte parkettgulv og store vindusflater som gir naturlig lys og skaper en god atmosfære.



FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL EN DELVIS
OVERBYGGET SØRVENDT
BALKONG PÅ CA 10 KVM.



SØRVENDT BALKONG
MED SOL FRA
FORMIDDAGEN.



VEDLEGG

På balkongen har du god plass til utendørsmøblement og kan nyte godværsdagene hele dagen.





PLASS TIL EN HYGGELIG
SPISEGRUPPE.

KJØKKENINNREDNINGEN
HAR EN L-FORM OG HAR
GODT MED SKAP OG
BENKEPlass.



FLISLAGT BAD

Moderne og praktisk bad med varme i gulv og downlights i himling. Her kan du starte og avslutte dagen på best mulig måte.

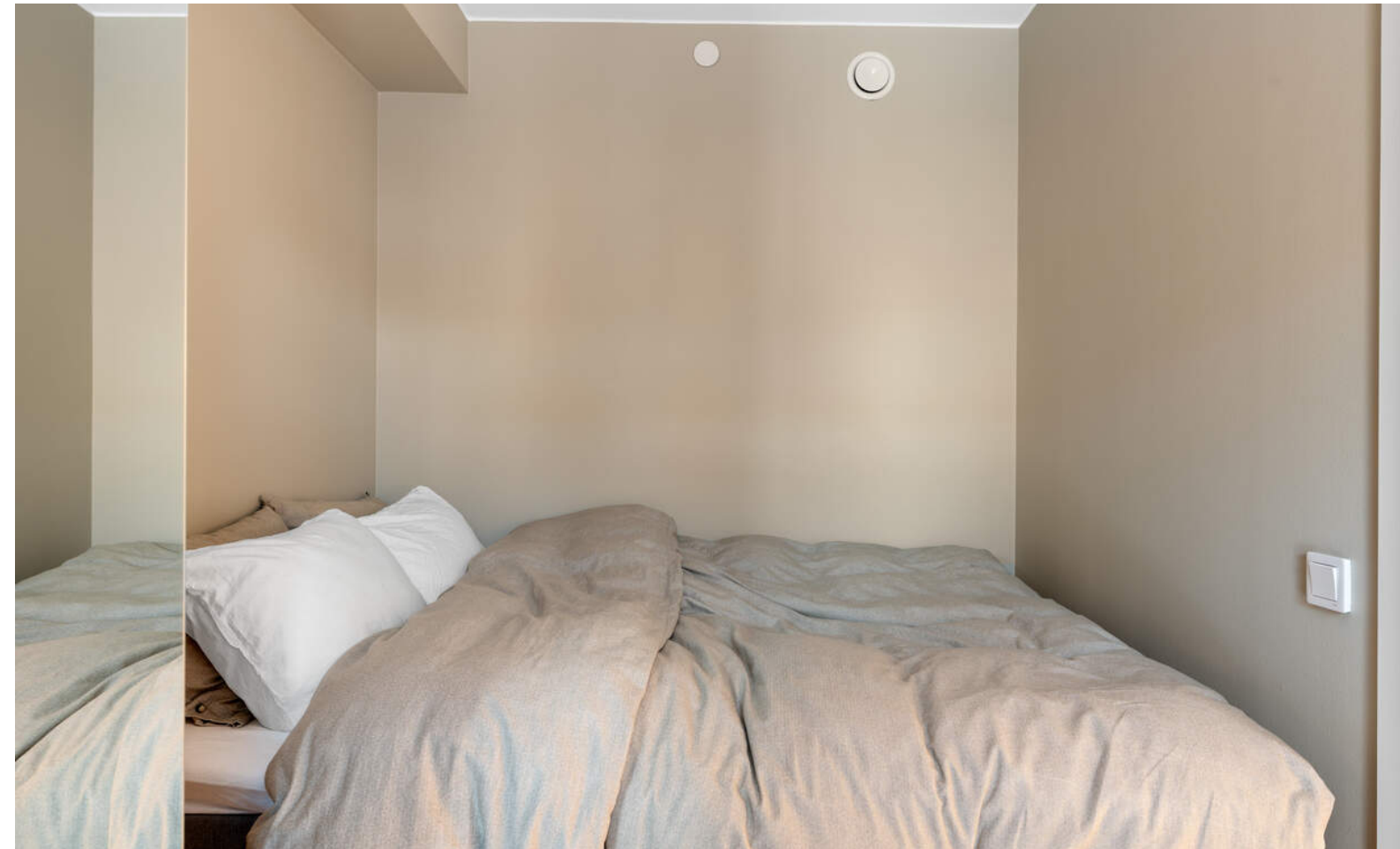


OPPLEGG FOR
VASKEMASKIN OG Plass
TIL TØRKETROMMEL.



ROMSLIG SOVEROM

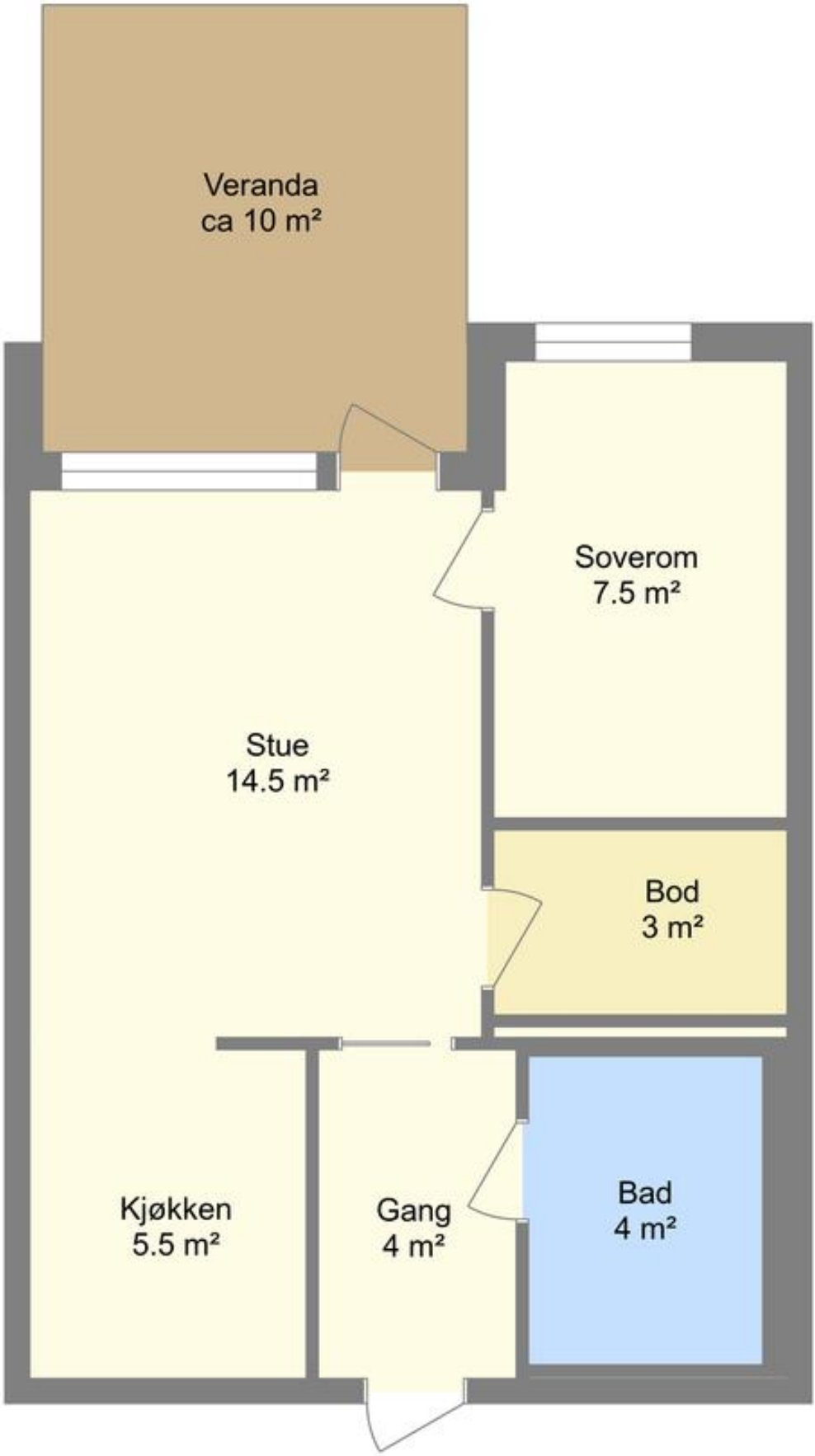
Soverommet er på ca 7,5 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet er malt i en lun og behagelig farge.



FAST P-PLASS I
OPPVARMET
PARKERINGSKJELLER
MED BOD PÅ 5 KVM I
BAKKANT.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Valentinlyst er et populært og sentralt område. I nærområdet finner du alt du trenger i hverdagen som bl.a. dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter og et godt kollektivtilbud. Dette er et attraktivt boområde for alle aldersgrupper, og her ligger alt til rette for en aktiv og enkel hverdag.

Servicefunksjoner

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

Kollektivtilbud

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

Frnområder og turmuligheter

På Valentinlyst er det god avstand mellom blokkene, noe som gir mye boltreplass ute for store og små. De flotte grøntarealene passer ypperlig til lek, og rekreasjon på fine sommerdager. På Eberg ligger det et flott idrettsanlegg med opplyste kunstgressbaner. Ved Leangen idrettspark finnes det både skøyteis, fotballbaner og flerbrukshall. Den utvendige skøytebanen, i tillegg til to ishaller, benyttes mye av skøytekretsen og organisert idrett, men den er også åpen for alle. Et populært turmål for mange er Estenstadmarka med helårs turterreng. På vinteren kan du skli avgårde i nypreppede skiløyper, mens man på sommerhalvåret kan gå til Tømmerholtdammen for en forfriskende dukkert.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget er et av de største i Trondheim og har 366 boenheter. For mer informasjon om borettslaget så kan du gå inn på siden: bromstadenga.no

Felleskostnader pr. mnd

5.715,-

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, renter og avdrag, vaktmestertjenester, renhold fellesareal, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, gressklipping, snømåking, festeavgift, parkering og TV m.m.

Felleskostnadene er fordelt på:

Felleskostnad renter: kr. 212,-
Felleskostnad avdrag: kr. 142,-
Felleskostnad driftsdel: kr. 1.666,-
Tilleggsytelser: parkering: kr. 2.450,-
Renhold av fellesareal: kr. 125,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 545,-
Kostnad målingsbasert avregning: kr. 107,-
Måler: 38 Varmer Bromstadenga Borettslag: 38/3020 A konto fjernvarme (186 -20) kr: 468,-

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

Andel fellesgjeld

53.813,- per mandag, 16. februar 2026

Andel fellesformue

2.890,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et årsresultat på kr. 1.976.295,-.
Egenkapitalen til borettslaget er på kr. 38.503.323,- pr. 31.12.2024.

Borettslaget opplyser om at det foreligger et behov for vedlikehold av minihusene som gjennom mange år har av ulike grunner blitt skjøvet frem i tid. Sammen med TOBB har styret i borettslaget utarbeidet en vedlikeholdsplan for hele borettslaget som viser at nødvendig oppgradering av minihusene vil koste ca 15 millioner (2021). Dette er en kostnad som må fordeles på samtlige andelseiere og som vil øke de månedlige felleskostnadene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling

Forkjøpsrett

Det er utlyst forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget før annonsering. Meldefristen er utgått og 4 stk har meldt sin interesse.

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning

Kjerneinformasjon

blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt jfr. boretstslagsloven § 5-11(4).

Beboer 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 borettslagets boområde. Hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets boområde.

Andelseier plikter å sende melding om dyrehold, herunder type dyr og rase, samt når dyreholdet er opphørt til styret.

Se husordensregler for nærmere info om dyrehold.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer19471692 m.fl

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

817.669,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.270.676,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innboforsikring

Diverse

Stekeovn som er på bilde og visning følger ikke med. Det blir satt inn en annen som fulgte med leiligheten.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.10.2019. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 2. oktober 2019

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel (2022-2034), er avsatt til boligbebyggelse- blokkbebyggelse, fortau og veg.

Eiendommen reguleres av følgende reguleringsplaner: 5001 r1083a Endring av reguleringsplan for Bromstad. (2.9.1969) 5001 r20130056 Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015) Annen veggrunn - tekniske anlegg 5001 r20130056 Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015) Frisikt 5001 r20130056 Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015) Parkeringsplasser

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Radonmåling

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3.072.209,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 000 000,00 (Prisantydning)
53 813,00 (Andel av fellesgjeld)

3 053 813,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 063 309,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 072 209,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet

med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Kjerneinformasjon

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Lars Ole Toften
Ronja Ernstsén Eriksen

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 40 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 91 950,00

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Fjøsimestervegen 7B, 7046 TRONDHEIM

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Fjøsimestervegen 7B

Fjøsimestervegen 7B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Toften, Lars Ole

Selger

Eriksen, Ronja Ernsten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Side 2

46

FJØSMESTERVEGEN 7B

PROAKTIV.NO

47



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Vært sprukket opp i fuge mellom betongtak og gipsvegger. Fuge er byttet ut og tak og vegg er malt opp.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30620945

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Toften, Lars Ole	2026-01-28	Eriksen, Ronja Ernstsen	2026-01-28
Identification		Identification	
 Toften, Lars Ole		 Eriksen, Ronja Ernstsen	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Toften, Lars Ole	28/01-2026	BANKID
Eriksen, Ronja Ernstsen	13:57:01	BANKID
	28/01-2026	
	13:58:38	

Fjøsmestervegen 7B

7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 46 m²

BRA-i: 41 m²

Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

5

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1



GNR: 13 BNR: 277 ANR: 3020

Csaba Tørø
Takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

ctoro@tft.no
40004450

Fjøsmestervegen 7B
7046 Trondheim

PROAKTIV.NO

53

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39560
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

- Våtrom: Bad:
 - Membran, tettesjikt og sluk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.7.2025	30.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Lars Ole Toften	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Ronja Ersten Eriksen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring datert 28.01. 2026 foreligger.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Csaba Tørø	Telefon:	40004450	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	ctoro@tft.no	
Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal			

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Fjøsmeurvegen 7B , 7046 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	13	Bruksnr:	277	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	3020	Leilighetsnr:		
Byggeår:	2017					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 3.etasje og er på ett plan. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, stål og tre, og er kledd med liggende panel og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	46	41	5	0	10
Totalt m²	46	41	5	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	41	37	4	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken.	Bod
Totalt m²	41	37	4		

Kommentar til arealberegning

Leiligheten har en bod i kjeller på 4,5 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til svikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør har 3-lags glass. Ytterdør i tett utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører har normal funksjon og slitasje alder tatt i betraktnng.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Kjøkkenen

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår å være i god stand med normal bruksslitasje.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det mekaniske avtrekket over komfyrtopp fungerte ved en enkel funksjonstest på befaringsdagen.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Avløpsnettet fungerte ved en enkel funksjonstest.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Det ble ikke registrert avvik på befaringsdagen.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Dokumentasjon foreligge på utførte arbeider på anlegget etter byggeåret.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som forsyner enheten med varme og varmt vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Det ble ikke registrert tegn til avvik. Fellesanlegg er ikke vurdert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Årlig filterskifte i regi av borettslaget	
Når var siste service på anlegget?	Filter skiftet jan / feb. 2025. Det opplyses at skifte av filter vil snart bli utført.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget var i funksjonell drift på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Det ble ikke registrert tegn til svikt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk. Det ble ikke registrert tegn som tilsier svikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
På generelt grunnlag anbefales det jevnlig renhold av sluket for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med servant, dushjørne med dusjdører av glass, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Det ble ikke registrert tegn til svikt / skade.	

Ventilasjon

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekket fungerte ved en enkel funksjonstest.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved fuktsøk på flislagte flater i våt sone ble det ikke registrert fukavvik eller observert symptomer til skade.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Energiattest



Adresse Fjøsmestervegen 7B, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 30.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-253658
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300548818
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 277
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 41,0 m²	Oppvarmet bruksareal 41,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 90,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 94,15 kWh/m²	Totalt levert pr. år 4 951 kWh
---------------------------------------	--



Fjøsmestervegen 7B, 7046 TRONDHEIM



Detaljer

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



Fjøsmeistervegen 7B, 7046 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.



Spørsmål om energiattesten

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

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

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.
<https://www.enova.no/energimerking>

<https://www.enova.no>



Vedtekter

for
Bromstadenga Borettslag org nr. 948 656 132

Tilknyttet
Trondheim og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt
Konstituerende generalforsamling 19.06.2019
Iverksettes fra 01.07.2019

Tidligere vedtekter fra 04.05.2004 settes ut av kraft fra 01.07.2019

Eksterne lov og referansedokumenter	Henvisning
Lov om borettslag	2004, endtet 2017
Lov om behandling av personopplysninger	2001, endret 2018
Lov om arkiv	1992, endret 2017
Lov om vern mot tobakksskader	1973, endret 2018
Lov om forbud mot diskriminisering, 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 - Vedleggsoversikt	Merknad
Vedlegg A: BBLs Ordensregler – Administrative bestemmelser og informasjon	Vedlegg A er til enhver tid oppdatert på bromstadenga.no

Rettelser og tillegg

Dato	Innhold/beskrivelse	Referanse
13.11.2019	Jfr. Pkt 4.2, (5) Korttidsutleie-/utlån	Jfr. Endring i borttsslagsloven, 01.01.2020, § 5 – 4, andre punktum
08.06.2022	Punkt 5.1.8. Andelseiers vedlikeholdsplikt	Vedtak i BBLs Generalforsamling 08.06.2022, sak 7b

Innhold

1 Innledende bestemmelser	5
1-1 Formål.....	5
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	5
2. Andeler og andelseiere.....	5
2-1 Andeler og andelseiere	5
2-2 Sameie i andel.....	5
2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier.....	5
3. Forkjøpsrett.....	6
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.....	6
3-2 TOBBs informasjon om forkjøpsrett.....	6
3-3 Nærmere om forkjøpsretten	6
4. Boret og bruksoverlating.....	7
4-1 Boretten	7
4-2 Bruksoverlating.....	7
5. Vedlikehold.....	8
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.....	8
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.....	9
6. Pålegg om salg og fravikelse.....	9
6-1 Mislighold.....	9
6-2 Pålegg om salg.....	9
6-3 Fravikelse.....	9
7. Felleskostnader og pantesikkerhet	9
7-1 Felleskostnader	9
7-2 Borettslagets pantesikkerhet.....	10
8. Styret og dets vedtak.....	10
8-1 Styret.....	10
8-2 Styrets oppgaver.....	10
8-3 Styrets vedtak	10
8-4 Representasjon og fullmakt	11
8-5 Valgkomite	11
Generelt	11
Sammensetning	11
9. Generalforsamlingen	11
9-1 Myndighet	11
9-2 Tidspunkt for generalforsamling.....	11

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.....11

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling12

9-5 Møteledelse og protokoll.....12

9-6 Stemmerett og fullmakt.....12

9-7 Vedtak på generalforsamlingen.....12

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern12

10-1 Inhabilitet12

10-2 Taushetsplikt.....13

10-3 Mindretallsvern13

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.....13

11-1 Vedtektsendringer.....13

11-2 Forholdet til borettslovene.....13

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- 1. Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- 2. Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- 1. Andelene skal være på kroner ett hundre.
- 2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Bare personer over 60 år kan eie andel i Bromstadbuen (”miniboligene”). Samme vilkår må oppfylles for person som leier leilighet eid av juridisk andelseier.
- 3. Staten, fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

- 1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- 2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- 2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- 3. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

- 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

- 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.
- Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, tilandelseierens 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.
- 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, jfr. <https://tobb.no/medlem/forkjopsrettsboliger>. Den viser forkjøpsretten trinn for trinn, herunder:

- Betingelser ved forkjøpsrett på forhåndsvarsel
- Betingelser ved forkjøpsrett på fast pris
- Meld forkjøpsrett elektronisk
- Budgiver/ kjøper
- Skjema for å melde forkjøpsrett
- Medlemskap
- Forhåndsavklaring eller fastprisavklaring
- Tilgjengelighet
- Forskudd og forkjøpsrettsgebyr
- Finansiering må være klar
- Tinglysing
- En kan bare eie en bolig i borettslag tilknyttet TOBB
- Deltagelse i budrunden
- Forkjøpsrett etter 18 timer som medlem

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- 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.

- 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.
- Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen. 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

- 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.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 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.
- 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.
- Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jfr. vedlegg A.

4-2 Bruksoverlating

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 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.
- 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. Korttidsutleie Andelseier kan overlate bruken av egen bolig til andre, uten søknad til styret, i inntill 30 dager pr. år. Både utleie og utlån regnes med i antall dager. BBL kan ikke bestemme at korttidsutleie kan skje I større omfang enn 30 dager pr. år. Det er ikke krav om at andelseier oppholder seg i boligen I utleieperioden. Andelseier sender melding til styret om hvem som disponerer boligen i utleieperioden.
- 6. Ved bruksoverlating har andelseier pliktig å informere leietakere om BBLs vedtekter, vedlegg A, BBLs ordensregler. Andelserier plikter å følge opp eventuelle brudd på ordensreglene i forhold til leietaker.

5. Vedlikehold

Regler for den enkelte andeleiers oppussing og vedlikehold, jfr vedlegg A, pkt 3.

5-1Andelseiernes 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 karmen.
- 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, jfr. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.
- 8. Andelseier som har fått generalforsamlingens samtykke til innglassing av veranda, aksepterer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstillelse. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt. øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Kostnader knyttet til eventuell reetablering av opprinnelig fasade dekkes av andelseier. Ved rehabilitering og andre felles tiltak, har andelseier ansvar for eventuelle merkostnader som tilkommer som følge av tiltaket. Ansvaret innebærer en utvidelse av andelseierens vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- 1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 forholdende i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

Generelt

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

Sammensetning

Valgkomiteen konstituerer seg selv

Valgkomiteen består av:

- En leder og to medlemmer
- 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 avstemning 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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



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.

Rettelser og tillegg

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

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

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

2.2. Andre ordensregler

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

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

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

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

2.3. Røyking

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

På borettslagets område er følgende steder røykfrie:

- alle inngangspartier, fellesrom og trappeganger
- vaskeriene
- parkeringskjeller
- leke- og sitteplasser
- Miljøhuset og adminstrasjonsbygget

3. Nøkler og brikker

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

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

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

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

Borettslaget har avtale med AVARN (tidligere Nokas) om 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 kondensskader eller muggdannelser i leiligheten.
- Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær og flytting slik at man unngår frostska-der på vann- og avløpsrør.
- Steng vanntilførselen til oppvask- og vaskemaskiner ved lengre fravær.
- Andelseier er ansvarlige for å holde vannlåser fri for hindringer og det er kun tillatt å nytte toalettpapir i toalettet.
- Andelseier er ansvarlig for rensing av sluk på bad og kjøkken
- Elektrisk arbeid og rørarbeid skal kun utføres av autorisert firma/person. Samsvarserklæring må kunne framvises ved behov.
- Det er ikke tillatt å endre på bærende konstruksjoner, samt montere parabolantenn-er, varmepumper og lignende.
- Det er ikke tillatt å montere 3-fas sikringer i andelseiers egne sikringsskap.
- Ventilhet- te uten motor, linket til ventilasjonssystemet, er montert over komfyren på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å montere ventilator med motor eller andre typer ventilhet- ter. Årsak er at dette vil ødelegge avtrek- ket for alle i oppgangen og forstyrre avtrekks- systemet 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 naboileiligheter.

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 2.000 å leie Miljøhuset. Eksterne leietakere betaler kr 4.000. Det betales et depositum på kr 500,- ved utlevering av nøkler. Prisene kan justeres etter styrevedtak.

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

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

Ved tilbakelevering av Miljøhuset etter bruk skal samtlige fasiliteter være ryddet, vasket og rengjort:

- Gulvene koster 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 fribente vennene gjøre fra seg der. Dersom du oppdager skader på lekeplassene, ta kontakt med vaktmester.

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

8. Dugnad

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

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

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

9. Parkering, utendørs og i garasje/parkeringskjeller

9.1. Generelt

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

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

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

Tingsletta borettslag disponerer 38 garasjer og 42 utendørs parkeringsplasser på Bromstadenga borettslag sitt område. Disse plassene er merket med «Reservert Tingsletta BL». Beboere og besøkende til Bromstadenga 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 Parkeringutleie har avtale på.
- Andelseier kan enten kjøpe laderen for 25.000 kroner, den vil da eies av andelseier og følge leiligheten ved et eventuelt salg. Alternativt kan man leie lader fra Bromstadenga Parkeringsutleie for kr 200,- + mva per måned med 1 måneds oppsigelse. Leieprisen kan reguleres.
- Ved bestilling av lader kan man måtte flytte til en ny fast parkeringsplass. Andelseier som har parkeringsplass foran egen bod i parkeringskjeller vil få lader montert på eksisterende parkeringsplass dersom laderen kjøpes.
- Strømforbruk faktureres fra Bromstadenga Parkeringsutleie kvartalsvis

9.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

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

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

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

10. Avfallshåndtering

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

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

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

11. Dyrehold

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

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

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

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

12. Annet

12.1. Utleie/bruksoverlating

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

12.2. Felleskostnader

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

12.3. Forsikring

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

12.4. TV og internett

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

12.5. 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 brannslukningsapparatet 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 Fjøsimestervegen og Stallmestervegen
Minihusene: På parkeringsplassene.

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

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

14. Plikter og mislighold

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

BRANNINSTRUKS IN CASE OF FIRE	
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 2024

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

Org.nr: 948.656 132 - 38

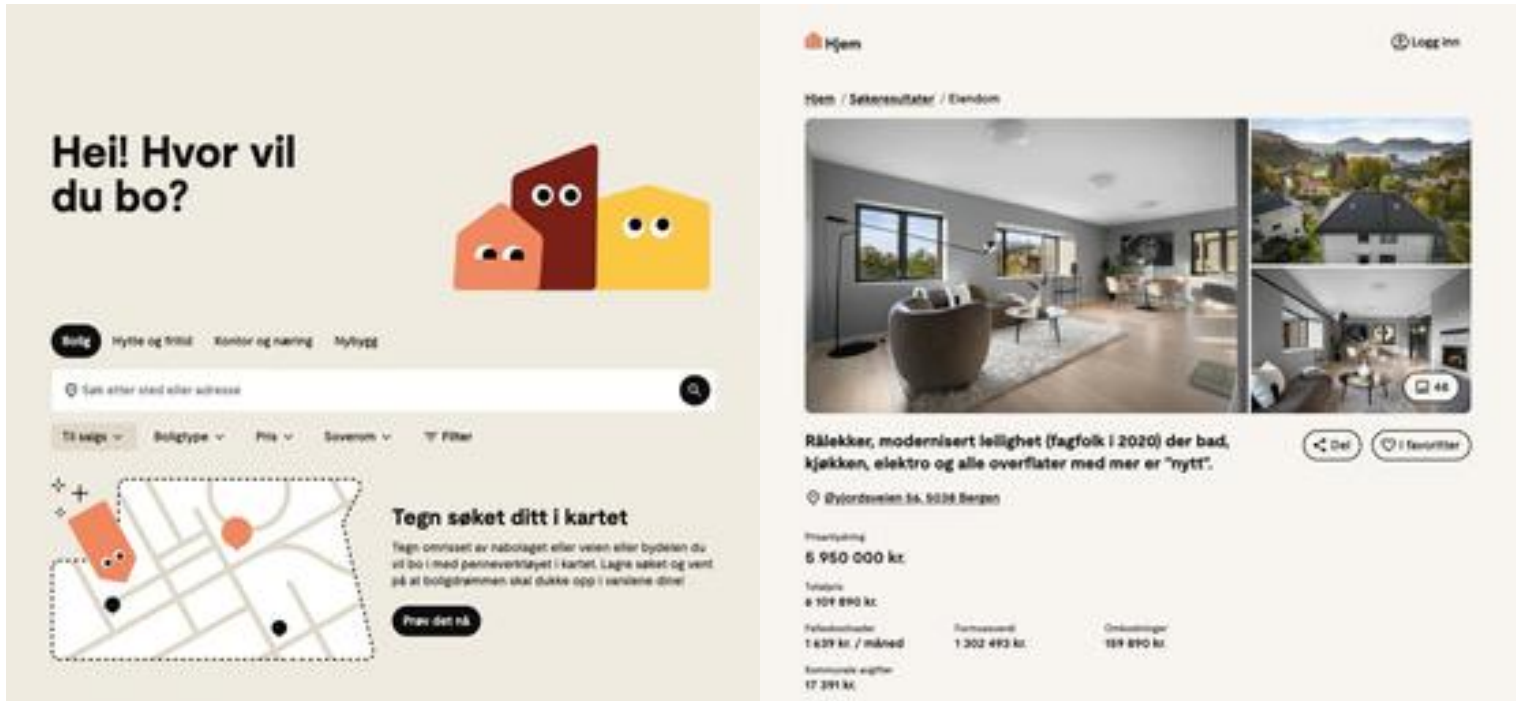
Bromstadenga Borettslag - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

Tore Resell Leder	Håkon Schjelde Dahl Styremedlem	Trond Damås Styremedlem
Sissel Salater Styremedlem	Bodil Helen Andersen Styremedlem	

Org.nr: 948.656 132 - 38



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonse er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Fjøsimestervegen 7B, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 277, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260054
Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48007480, e-post: lk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerse 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, overtagelsesdato 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Lisbeth Kristengård
Eiendomsmegler MNEF
480 07 480
lk@proaktiv.no



Oliver Heldal Johansen
Eiendomsmeglerfullmektig
901 34 820
oliver@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no