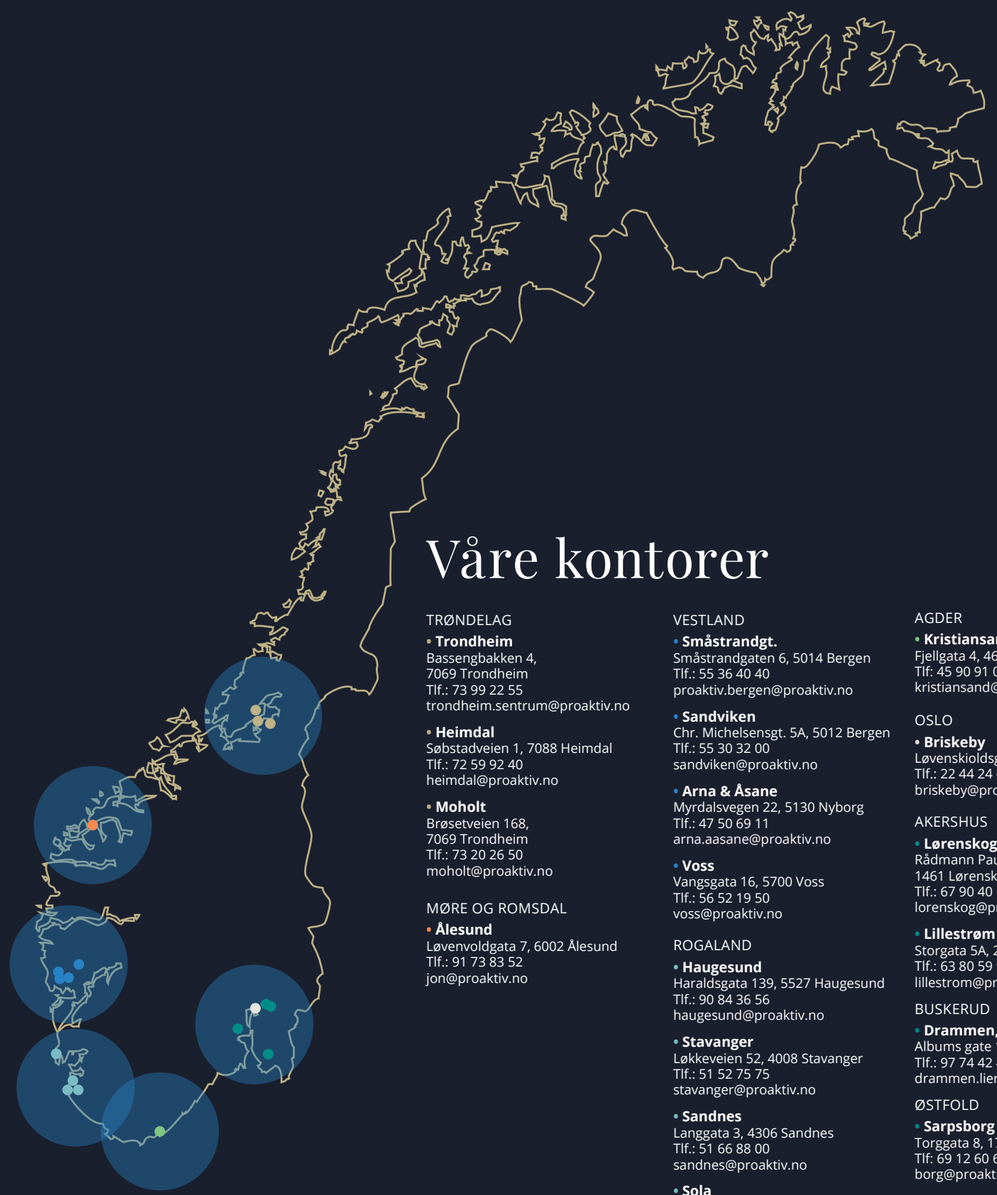
PROAKTIV

BROMSTADENGA BORETTSLAG

Usjenert terrasseleilighet med oppgraderingsbehov

STALLMESTERVEGEN 2E



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Stallmestervegen 2E, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 93, andelsnr. 1037, org.nummer 948656132 i Bromstadenga Borettslag

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 120.383,-

Totalpris: 3.538.779,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 18 m²

Etasje: 3. etg

Garasje/Parkering: Andelen disponerer en parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er et eget parkeringsselskap som håndterer parkeringen i borettslaget.

Tomt: 27938.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.639,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, parkering, renhold av fellesareal, tv/bredbånd, kommunale avgifter, festeavgift m.m.

Energimerke: Gul D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

18 Boligen i bilder

34 Plantegninger

36 Kjerneinformasjon

42 Vedlegg

43 Egenerklæring

47 Tilstandsrapport

63 Vedtekter

94 Husordensregler

118 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

"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: **Christian Schjetne**

Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Usjenert 4-roms terrasseleilighet med moderniseringsbehov. P-plass i kjeller. Terrasse med flott utsikt og kveldssol.

Velkommen til en usjenert og romslig 4-roms leilighet i Bromstadenga borettslag.

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning som gir gode forutsetninger for modernisering.

Plassert i 3. etasje med store vindusflater får leiligheten rikelig med lys og en luftig atmosfære. I tillegg har leiligheten en romslig terrasse med kveldssol og god plass til å nyte uteopphold.

Beliggenheten på Bromstad kombinerer rolig bomiljø med kort vei til byens fasiliteter og marka. Her har du tilgang til kollektivtransport, dagligvarebutikker og servicetilbud innen få minutters gange.

Megler **Christian Schjetne**

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

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Moholt

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt
Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.

BROMSTAD

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *BROMSTAD*

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
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Bromstad, et populært og sentralt område i Trondheim. Her bor man i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området har gangavstand til dagligvare, skoler og barnehager, samt gode forbindelser til både sentrum og øvrige bydeler.

Nærhet til butikker og servicefunksjoner
Dagligvarehandelen kan gjennomføres på Valentinlyst senter, som ligger 8 minutter unna i gangavstand. Senteret rommer blant annet Coop Mega, Kiwi, blomsterbutikk, bokhandel, vinmonopol, treningssenter, frisør, kiosk og legesenter. Det er også kort vei ned til Bromstadsletta hvor Plantasjen og Rema 1000 med søndagsåpen avdeling holder til.

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyholtveien Linje 13, 22	4 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	20 min 1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	6 min 0.5 km
Kiwi Valentinlyst	8 min

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	7 min
Boots apotek Valentinlyst	7 min

SPORT

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Tingssletta, ballløkke Ballspill	6 min 0.4 km
Fresh Fitness Valentinlyst	7 min
Feel24 Singsaker	17 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Valentinlyst Senter Trondheim	6 min
Uno-X Bromstad	8 min

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.

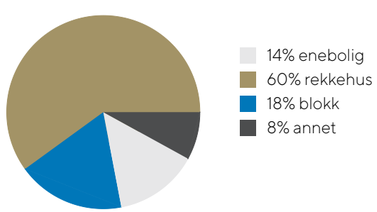
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Populære tur- og rekreasjonsområder
Når du bor på Strindheim ligger alt til rette for en aktiv fritid. Er du glad i å dra på turer, sykle eller elsker du å bade om sommeren? Gled deg over kort vei til Ladestien, et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Stien strekker seg 8 km langs fjæra fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien kan du besøke flere av byens mest besøkte badestrender, undersøke festningsverk fra krigen, og nyte utsikten på flere av benkene som er plassert langs stien. På turen anbefales et besøk innom kafeen på Sponhuset i Ringvebukta, alternativt noen av de andre serveringsstedene som Ladekaia eller Flipper kafé.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Tyholttunet barnehage, Bromstad barnehage og Hagebyen private barnehage ligger alle innen 12 minutters

BOLIGMASSE



gange fra leiligheten. Nærområdet har også et godt aktivitetstilbud for barn og unge gjennom lekeplasser, balløkker og grøntområder. I tillegg ligger større idrettsanlegg som Leangen idrettspark kort sykkelavstand unna, med fotballbaner, ishaller og andre aktivitetstilbud.

Skolekrets
Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste bussholdeplass, "Tyholtveien", ligger like bortenfor borettslaget. Der passerer busslinje 22 mellom Vestlia og Tyholt via sentrum , og busslinje 13 som går mellom Østmarka og Havstad via Strindheim. Avkjøringsrampen ved Sirkus Shopping, som det tar noen minutter ekstra å gå til, er et knutepunkt for kollektivtrafikken i byen, noe som gjør det enkelt å komme seg raskt rundt til studiesteder, arbeidsplasser, sentrum og marka.

VELKOMMEN TIL STALLMESTERVEGEN 2E

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering
Andelen disponerer en parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er et eget parkeringsselskap som håndterer parkeringen i borettslaget. Det tilbys ordning for lading av el- og hybridbiler - se "Lading av elbil i garasjeanleggene" i husordensreglene for ytterligere info.

Borettslaget har totalt 59 utendørs gjesteparkeringsplasser og tre parkeringsområder for MC til disposisjon. Ved registrering av besøkende benyttes SmartOblat. Det kan registreres inntil tre besøkende i inntil 24 timer. For å avhjelpe andelseiere med mer enn en bil har borettslaget en ordning hvor man kan betale 250 kroner i måneden og få tillatelse til å benytte ledig gjesteplass. Dette gir ikke rett til fast plass, men kun en rett til å parkere på gjesteplass. 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.

Tomtestørrelse
27 938 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomten innløst 2. september 2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2022. Det er i 2025 betalt kr 488 220 i festeavgift.

Byggemåte
Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. 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 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 6
TG2: 8
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Terrasse
TG er satt på grunn av alder og slitasje.

Vinduer og dører
TG er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Kjøkken (overflater og innredning)
TG er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Avløpsrør
TG er satt med bakgrunn i deler av innvendige avløpsanlegg som er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger
TG er satt med bakgrunn i deler av innvendige vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Varmtvannsbereder
TG er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

Membran, tettesjikt og sluk
TG er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til usikre løsninger med rørgjennomføring og malt glassfiberstrie.

Sanitærutstyr
TG er satt med bakgrunn i lekkasje fra avløp/vannlås under servant.

Bygningssakskyndig
Tommy Sandersen (befaringsdato: Tirsdag, 19. mai 2026)

Skjermet terrasse med flott utsikt
og kveldssol.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Stallmestervegen 2E ligger fint til i 3. etasje, luftig og fritt med en nordvestvendt orientering. På terrassen nyter man flott utsikt og gode solforhold på kveldstid.

Samtlige rom fremstår med gjennomgående eldre standard, noe som gir et potensial for modernisering og individuelle løsninger. Innenfor døren blir man møtt av et romslig gangareal med god plass til ulike oppbevaringsløsninger. Herfra ankommer man stuearealet, som måler 21,5 kvm med god plass til ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn godt med lys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass. Hvitevarer medfølger.

Leiligheten har tre soverom av god størrelse. To av soverommene har adkomst fra gangen, mens det tredje ligger med direkte adkomst fra stuen. Planløsningen gir dermed gode muligheter for både soverom, hjemmekontor eller andre ønskede bruksformål.

Videre har leiligheten et bad på ca. 4 kvm, samt et separat toalettrom vegg i vegg.

For oppbevaring disponeres to boder - én på ca. 2 kvm i byggets kjeller og én på ca. 3 kvm i første etasje.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

1. etasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

3. etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 18 kvm

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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
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. Se husordensreglene for ytterligere info.

Oppvarming
- Oppvarming

Info strømforbruk
Selger har ikke bebodd boligen og har derfor ingen opplysninger om strømforbruk eller hvorvidt boligen er tilknyttet Norgespris.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

BAD PÅ 4 KVM

Her står man fritt til å velge både utforming, materialer og uttrykk ved fremtidig oppgradering.

Separat toalettrom på 1,5 kvm.

SOVEROM

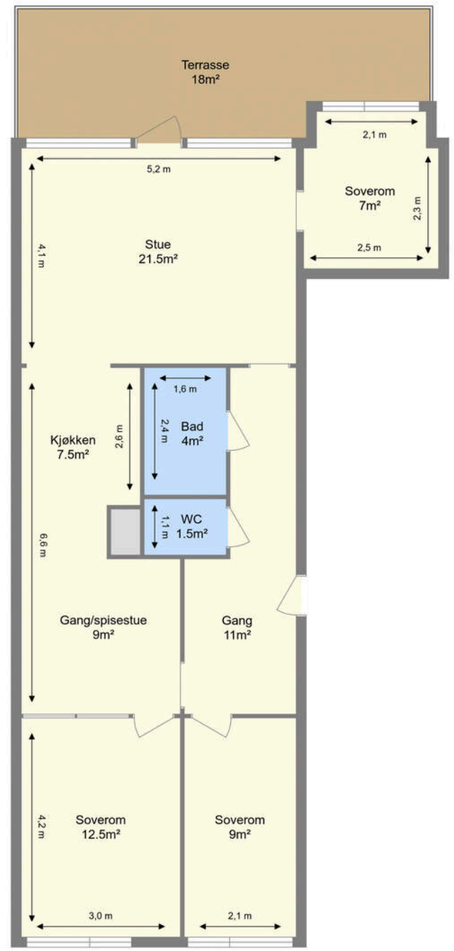
Leiligheten har tre soverom av god størrelse. To av soverommene har adkomst fra gangen, mens det tredje ligger med direkte adkomst fra stuen og er i dag innredet som spisestue.

PLANTEGNING

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Stallmestervegen 2E, anr 1037

3. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
27 938 m²

Beskrivelse av tomt
Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomten innløst 2. september 2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2022. Det er i 2025 betalt kr 488 220 i festeavgift.

ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Bromstadenga Borettslag består av totalt 366 boenheter fordelt på fire områder, hvorav 176 i terrasseblokker, 102 i lavblokker, 21 i småhus og 67 i blokker med livsløpsstandard.

Borettslagets nettside:
https://bromstadenga.no/

Vedlikeholdshistorikk:
1993/95: Omfattende utvendig rehabilitering utvendig
2002/03: Utskiftning av alle entrédører og oppussing av ganger
2009/10: Rehabilitering av terrassedekker
2011/12: Søppelhåndteringssystem
2013: Oppgradering av utelys
2015/17: Renovering av avløp/rørfornying i lavblokker og terrassehus
2021: Skifte av lås- og callinganlegg i lavblokker og terrassehus

Felleskostnader pr. mnd
7.639,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag på fellesgjeld, parkering, renhold av fellesareal, tv/bredbånd, kommunale avgifter, festeavgift m.m.

- Renter kr 475,-
- Avdrag kr 317,-
- Andel driftskostnader kr 3 727,-
- Parkering kr 2 450,-
- Renhold fellesareal kr 125,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 545,-

Andel fellesgjeld
120.383,- per fredag, 8. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 84261085037
Danske Bank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.05.2026: 5.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 08.05.2026: 38 010 500
Neste termin: 25.07.2026
Neste avdrag: 25.10.2027
Siste termin: 25.07.2027
Avdragsfritt til refinansiering av lånet 25.10.2027

Det må påregnes at felleskostnadene vil øke når borettslagets lån går over fra avdragsfri periode til ordinær nedbetaling fra 2027. Forretningsfører har ikke oppgitt beregnede fremtidige månedlige felleskostnader etter dette tidspunktet. Endelig nivå vil blant annet avhenge av fremtidig rentenivå og valgt nedbetalingstid ved refinansiering av lånet.

Andel fellesformue
6.467,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 2 483 922,-
- Disponible midler kr 1 708 344,-

Fremtidig vedlikehold
Borettslaget opplyser at det foreligger et behov for vedlikehold av minihusene (Bromstadbuen 1-11 og 2-32) 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 cirka 20 millioner. Økt fellesgjeld vil fordeles på alle andelseierne i henhold til eierbrøk. Med en kostnad på 20 millioner vil fellesgjelden i gjennomsnitt øke med kr 55 000 per andel. Legger vi til grunn dagens rentenivå og en nedbetalingstid på 30 år vil felleskostnadene øke i snitt med 350 kroner pr måned for å betjene lånet. Planlagt oppstart av rehabilitering vil være sommeren/høsten 2026.

Styreleder opplyser at borettslagets gjeld vil øke i løpet av høsten etter hvert som kostnadene til rehabiliteringen forfaller. Per i dag er planen å holde felleskostnadene uendret ut 2026, men dette er avhengig av at det ikke oppstår uforutsette hendelser eller kostnader som påvirker borettslagets likviditet.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning 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. borettstlagsloven § 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 Klare Finans AS. 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
1.086.417,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.345.669,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

Diverse
Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og
mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne
med bistand av teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår, men midlertidig brukstillatelse var gitt 25. januar 1974. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rehabilitering datert 9. desember 1994. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. 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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r20130056 datert 10. desember 2015. Reguleringsformålet er bolig. Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r20140037. Hensikten med planen er å gjøre forholdene bedre for gående og syklende langs Tyholtveien, på strekningen fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planid r20240035 "Cecilie Thoresens veg 4." Planområdet ligger vest for eiendommen. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for fortetting ved å erstatte en eksisterende enebolig med et leilighetsbygg med inntil 13 leiligheter.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. 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.

Legalpant
Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.dsa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 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.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 400 000,00 (Prisantydning)

120 383,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 520 383,00 (Kontraktsum totalt)
120 383,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 520 383,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt)
9 496,00 (med Boligkjøperforsikring)
9 990,00 (med Boligkjøperforsikring)

————————————————
3 521 473,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
3 529 879,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
3 530 373,00 (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. Enkeltsaker 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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Eier
Sigrid Johanne Husby

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
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere 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.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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 eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. 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.

Dato salgsoppgave
7.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Stallmestervegen 2E, 7046 TRONDHEIM **08 May 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stallmestervegen 2E	Stallmestervegen 2E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2003/2004

Har eieren 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.

Fra kjøp og frem til i dag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 4364770-1.1.

Informasjon om selger

Selger

Husby, Roar

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.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Usikker på hva dette skal være utover det som vil fremkomme av salgsoppgaven

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 13982212

Egenerklæringsskjema

Name
Roar Husby

Date
2026-05-08

Identification

Roar Husby

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Roar Husby	08/05-2026 14:46:14	BankID OIDC High

Stallmestervegen 2E
7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	1974
BRA:	92 m^2
BRA-i:	87 m^2
Rapportdato:	19.5.2026 (Gyldig til 19.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	8	0	0

Supertakst

GNR: 13 BNR: 93 ANR: 1037

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Stallmestervegen 2E
7046 Trondheim

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten 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/42944

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av innvendige avløpsanlegg som er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av innvendige vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til usikre løsninger med rørgjennomføring og malt glassfiberstrie.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lekkasje fra avløp/vannlås under servant.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.5.2026	**19.5.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sigrid Johanne Husby**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Selger var ikke til stede, Roar Husby var til stede som representant.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er signert 18.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Sandersen**	Telefon:	**45228072**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**ts@tft.no**
Tittel:		Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse:	**Stallmestervegen 2E, 7046 Trondheim**				
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**13**	Bruksnr:	**93**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**1037**	Leilighetsnr:	
Byggeår:	**1974** - Kilde: Webmatrikkelen				
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**				

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu 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	**87**	**87** Gang, Spisestue/gang, 3 soverom, kjøkken, toalettrom, stue og bad.	**0**	**0**	**18**
1. etasje - bod	**3**	**0**	**3** Bod.	**0**	**0**
Kjeller - bod	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**
Totalt m²	**92**	**87**	**5**	**0**	**18**

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i kjeller og en bod i 1.etg med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal ved utspring ved vindu på det minste soverommet har delvis lav høyde under 1.9m pga. skrående tak, arealet er å betegnes som målbart med måleregler for skrående tak.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en takterrasse over underliggende boenhet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke opplyst om det er uført arbeider etter byggeår, tekkingen er derfor vurdert og være av eldre dato.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

Selve tekkingen eller fallforhold på tekkingen mot underliggende boligrom lot seg ikke kontrollere på grunn av overliggende terrassedekke. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner over underliggende boligrom alltid er å betegne som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal oppstå og med relativt høy skadefrekvens. Tekkingen har nådd en alder med usikker tetthet i tiden som kommer.

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. alder og usikker restlevetid på tekkingen må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer. Det ble utover dette ikke registrert behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Balkongdør og vinduer med 3-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1993.	
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-2**

Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men pga. alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

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-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Eksempel på slitasje.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Kjøkkenet framstår med en del aldringsmessig slitasje.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Pga. alder og slitasje så er det påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert at det er etablert en kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk, på et ventilasjonssystem med mekanisk fellesavtrekk, dette er ugunstig da det kan gi ubalanse i fellesanlegget. Avtrekket anbefales å skiftes til en avtrekksvifte som er egnet for formålet, eventuelt en avklaring med sameie/borettslag vedrørende kjøkkenviften.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Ved kontroll av byggetegninger registreres ingen vesentlige avvik.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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

Det foreligger innflytningstillatelse datert 25.01.74.

Det foreligger ingen ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Det er ikke registrert avvik eller tegn til skader.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført rørfornying av fellesanliggende avsløpsrør i 2015/2017. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er redusert avrenning fra tappested på toalettrom. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør i leiligheten er byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Fellesanliggende avløpsrør som er rørfornyet er TG-1.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av innvendige avløpsanlegg som er fra byggeåret og har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Det er ikke registrert egen innvendig stoppekran for boenheten. Stoppekran er felles for flere boenheter og er lokalisert i 1.etg/kjeller, stoppekran er derfor ikke funksjonstestet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av innvendige vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Skrusikringer

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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. 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

120L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk fellesavtrekk ventilert via kjøkken, våtrom og toalettrom, med tilluft via spalteventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.12 Våtrom: Bad

Ikke synlig tetting av rørgjennomføringer i vegg under servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det registreres at belegg og malt glassfiberstrie ikke er fra byggeåret og er oppgradert i senere tid, årstall for oppgraderingen er ukjent.

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?	Nei

Avrenning fra bereder ført gjennom vegg i dusjsonen.

Lekkasje fra avløp under servant.

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og det er hull i vegg ved dusjsonen etter tidligere installasjoner som ikke er tettet, med risiko for fukt i konstruksjonen. Det registreres at avrenning fra varmtvannsbereder er ført inn til våtrom i dusjsonen med ukjent utførelse/tetting på rørgjennomføring i vegg. Det ble ikke registrert skader eller tegn til svikt på befaringen, men gjøres oppmerksom på at malt glassfiberstrie er en løsning som vil være mer utsatt for slitasje og krever hyppig vedlikehold. Det stilles også krav til at overflaten skal være behandlet med riktig type grunning og våtromsmaling for at dette skal tjene tilstrekkelig funksjon i våtsone.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. I tillegg til usikre løsninger med rørgjennomføring og malt glassfiberstrie.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og hull etter tidligere installasjoner gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Det er lekkasje fra avløpsrør under servant med risiko for fuktskader på innredning og ved utette rørgjennomføringer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i lekkasje fra avløp/vannlås under servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

En utbedring/utskifting av rør eller servant må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra toalettrom mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

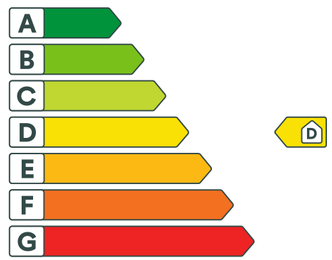
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

enova

Energiattest

D

Adresse	
Stallmestervegen 2E, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **19.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-297583**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182182397**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **—**	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 **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **87,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **87,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
173,85 kWh/m²	**15 125 kWh**

Bromstadenga Borettslag

Vedtekter

for

Bromstadenga Borettslag org nr. 948 656 132

Tilknyttet

Trondheim og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt

Konstituerende generalforsamling 13.06.2019

Iverksettes fra 01.07.2019

Sist endret i generalforsamling 08.06.2022

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

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER 3

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE 3

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

3. FORKJØPSRETT 4

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

4. BORETT OG BRUKSOVERLATING 5

4-1 BORETTEN 5
4-2 BRUKSOVERLATING 6

5. VEDLIKEHOLD 6

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

6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE 7

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

7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET 7

7-1 FELLESKOSTNADER 7
7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET 7

8. STYRET OG DETS VEDTAK 8

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

9. GENERALFORSAMLINGEN 9

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

10. INHABILITET. TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 10

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 VEDTEKTSENDRINGER
11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

1 Innledende Bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1. Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
   Andelseier i borettslaget.
   Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
   Andelseier i TOBB, utpekt av boligbyggelaget.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. 3-2.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen

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

3-2 TOBBs informasjon om forkjøpsrett

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
2. Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.
3. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
4. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, jf. vedlegg A.

4-2 Bruksoverlating

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

    - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
    - Andelseieren er en juridisk person
    - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
    - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
    - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven
    - Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
    - Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier
    - Styret/BBL skal sende skriftlig svar på søknaden innen 2 måneder
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

5. Vedlikehold

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.
8. Andelseier som har fått generalforsamlingens samtykke til innglassing av veranda, aksepterer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket før, under og etter ferdigstillelse. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt. øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, en nestleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
2. 1. varamedlem deltar på styremøter ved behov, men uten stemmerett dersom styret er fulltallig. Ved deltakelse tilkommer 1. varamedlem møtehonorar etter styrets beslutning.
3. Styremedlem som flytter fra BBL, fratrer samtidig sin plass i styret.
   I. varamedlem inngår som fast medlem i styret inntil valg av nytt styre gjennomføres på generalforsamlingen.
4. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
5. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine styremedlemmer.
6. Styret og varamedlemmer velges blant andelseiere, andelseiers ektefelle/samboer. Styreleder trenger ikke være andelseier.

8-2 Styrets oppgaver
1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
   - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdende i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
   - Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
   - Salg eller kjøp av fast eiendom.
   - Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
   - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

   - Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Valgkomite

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

Sammensetning
Valgkomiteen konstituerer seg selv
Valgkomiteen består av:
1. En leder og to medlemmer
2. To varamedlemmer.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for motet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer, 3-varamedlemmer og valgkomite m/leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet skal det avholdes ny avstemming frem til en avgjørelse er fattet.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og § 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

    - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
    - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
    - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedlegg A
BBLs Vedtekter

Gyldig fra dato
2019-07-01
Oppdatert 10.11.2021

BBLs ORDENSREGLER – ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER OG INFORMASJON

Innholdsfortegnelse

1. GENERELT 4

2. RO OG ORDEN – ANSVAR OG OMFANG 4

2.1. STØY – NATTERO 4

3. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD 4

3.1. KJØKKEN OG BAD 5

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

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

5. FELLESBESTEMMELSER 7

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

Vedlegg

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

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

5.9.4. GARASJENE SKAL BENYTTES TIL PARKERING AV BILER 15

BRUDD PÅ OVENNEVNTE KAN MEDFØRE OPPSIGELSE AV LEIEKONTRAKT. 15

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

6. DIVERSE - ANNET 16

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

BRANNINSTRUKS 19

IN CACE OF FIRE 19

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

7. PLIKTER OG MISLIGHOLD 20

Rettelse og tillegg

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

1. Generelt

Et godt bomiljø er avhengig av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse de generelle reglene for ro og orden i borettslaget.

2. Ro og orden – Ansvar og omfang

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

2.1. Støy – nattero

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

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

3. Oppussing og vedlikehold

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

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

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

3.1. Kjøkken og bad

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

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

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

4.1. Generelt

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

4.1.1. Gassgrill

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

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

4.2. Terrasseblokkene

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

4.2.1. Terrasse og platter

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

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

Terrasse/platting

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

Levegg

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

Frontgjerde/rekkverk

- Høyde fra golv til topp: 85,5 cm

Fargesetting

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

Skille/Skjermvegg

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

5.4. Miljøhuset – drifts- og utlåns-/leieregler
Driftsansvarlig er Aud Jorid Grønli, mob 91 38 78 03.

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

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

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

Utlåns-/leiesatsene kan justeres etter styrevedtak.

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

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

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

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

5.4.1. Arrangementer

BBL har følgende miljøarrangementer som kunngjøres ved oppslag:

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

5.5. Lekeplasser

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

5.6. Dugnad - Vårrydding

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

5.7. Røykfrie soner

5.7.1. Generelt

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

5.7.2. Tiltak

På BBLs bo-område er følgende soner røykfrie:

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

5.8. Garasje- og Parkeringsanlegg

5.8.1. Generelt

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

5.8.2. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

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

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

5.8.3. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

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

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

5.8.4. Sokkelgarasjene

Sokkelgarasjene tildeles etter følgende regler:

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

5.8.5. Parkeringskjellerne

5.8.5.1. Handicap plasser (HC – P. plasser)

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

5.8.5.2 Brikker for Parkeringskjeller og ytterdører, depositum

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

5.8.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

5.8.6.1. Generelt

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

5.8.6.2. Sikkerhetskrav - Varsel om at overvåking finner sted

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

5.8.6.3. Sletting og sikring av opptak

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

5.8.7. Garasje og parkeringsplasser til disposisjon for Tingsletta borettslag

5.8.7.1. Garasjer

Tingsletta disponerer følgende garasjeanlegg:

• Stallmesterv.Sokkelgarasje, anlegg	5 Plasser
• Stallmesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Stallmesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Stallmesterv Garasjeanlegg	4 Plasser
• Fjøsmesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Fjøsmesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Fjøsmesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
Totalt antall garasjeplasser	**38 Plasser**

5.8.7.2. Parkeringsplasser - Tingsletta

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

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

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

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

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

5.8.8. BBLs Ute-/gjesteparkeringsplasser

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

5.8.8.1. Fjøsmestervegen

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

5.8.8.2. Stallmestervegen :

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

5.8.8.3.Bromstadbuen

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

5.8.8.4. Andelseiere og parkering på gjesteplasser

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

5.8.9. Trondheim Parkering

5.8.9.1. Innledning

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

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

5.8.9.2. Elektronisk parkeringsoblat

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

5.8.9.3. SmartOblat

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

Med SmartOblat kan du:

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

5.9. Garasjeanleggene

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

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

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

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

5.9.2. El-billadere

Følgende regler gjelder for El-billadere i parkeringskjellerne

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

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

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

5.9.3. Garasjeportene skal alltid holdes lukket

Av bygningstekniske og sikkerhetsmessige årsaker skal garasjeportene alltid holdes lukket.

5.9.4. Garasjene skal benyttes til parkering av biler

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

Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leiekontrakt.

5.9.5. Snørydding

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

5.10. Kilde og avfallshåndtering

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

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

5.11. Dyrehold

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

5.11.1. Plikter

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

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

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

5.12. Mating av fugler/andre dyr

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

6. Diverse - Annet

6.1. Utleie/bruksoverlating

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

6.2. Felleskostnader – gjeld

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

6.3. Brannvern

6.3.1. Generelt

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

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

6.3.2. Brannsikkerhet

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

6.3.3. Interkontroller

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

6.3.4. Egenkontroller

Følgende egenkontroller skal gjennomføres av andelseier:

6.3.4.1. Skum- og pulverapparat

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

6.3.4.2. Røykvarsler- Terrasse- og B blokkene - Bromstadbuen

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

6.3.4.3. Brannalarmanlegg – C blokkene

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

6.3.4.4. Brannforebyggende tiltak

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

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

6.4. Branninstruks

6.4.1. Øyeblikkelig handling ved brann

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

6.4.2. Redde, varsle, slokke

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

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

6.4.3. Brannplakaten

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

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

BRANNINSTRUKS
IN CACE OF FIRE

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

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

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

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

6.5. Forsikring

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

6.6. Avtaler

6.6.1. Kabel TV og internett

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

6.6.2. Strømavtale

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

6.6.3. Nøkler

6.6.3.1. Oppbevaring av nøkler:

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

6.6.3.2. Innlåsing i leilighet

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

6.6.3.3. Tap/skade - nøkler

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

6.7. Servicetjenester

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

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

Renhold av fellesareal/fasiliteter utføres av eksternt firma.

7. Plikter og mislighold

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

Husordensregler

Vedtatt 5. november 2024

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

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

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

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: Fjøsmestervegen 1-5 og Stallmestervegen 2-6
Lavblokker (B-blokkene): Stallmestervegen 1-25
Nyblokker (C-blokkene): Fjøsmestervegen 7 -9 og Stallmestervegen 27-29

Vaktmesteren holder til i administrasjonsbygget i Stallmestervegen 11

2. Ro og orden

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

2.1. Støy

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

2.2. Andre ordensregler

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

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

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

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

2.3. Røyking

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

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

3. Nøkler og brikker

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

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

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

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

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

4. Vaskeri

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

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

5. Oppussing og vedlikehold

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

Andelseier plikter å gi nabovarsel ved støybelastet oppussing av leiligheten

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

5.1. Kjøkken, bad og toalett

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

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

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

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

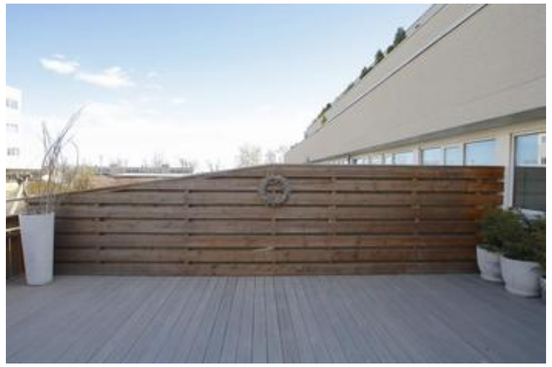
6. Balkonger, terrasser og platter

6.1. Terrasseblokkene

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

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

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



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

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

6.2. Lavblokkene (B-blokkene)

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

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

7. Miljøtiltak

7.1. Miljøhuset

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

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

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

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

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

Eventuelle skader som påføres eiendommen erstattes av leietaker.

7.2. Andre tiltak for et trivelig bomiljø

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

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

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

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

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

8. Dugnad

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

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

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

9. Parkering, utendørs og i garasje/parkeringskjeller

9.1. Generelt

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

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

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

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

9.2. Gjesteparkering

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

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

9.3. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

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

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

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

9.4. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

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

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

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

9.5. Lading av elbil i garasjeanleggene

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

9.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

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

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

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

10. Avfallshåndtering

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

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

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

11. Dyrehold

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

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

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

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

12. Annet

12.1. Utleie/bruksoverlating

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

12.2. Felleskostnader

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

12.3. Forsikring

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

12.4. TV og internett

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

12.5. Strømavtale

Andelseier kan fritt velge strømleverandør.

12.6. Vaktmestertjenesten

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

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

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

Renhold av fellesareal utføres av eksternt firma.

12.7. Internkontroll

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

13. Brannvern

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

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

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

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

13.1. Øyeblikkelig handling ved brann

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

Redde, varsle, slokke er en nyttig huskeregel:

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

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

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

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

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

14. Plikter og mislighold

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

BRANNINSTRUKS
IN CASE OF FIRE

VARSLE Ring 110 – Varsle naboer.	**ALARM** Dial 110 for emergency service – Notify neighbours.
REDDE Dersom mulig. Bistå med evakuering av andre.	**RESCUE** If possible Help evacuate other people.
SLUKKE Forsøk å slukke brannen, lukk dører og vinduer.	**EXTINGUISH** Try to extinguish fire, close doors and windows.
RØMME Evakuer bygningen. Bruk nærmeste nødutgang, trappegangen eller altan.	**ESCAPE** Evacuate the building. Use nearest emergency exit, staircase or balcony.

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2025

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

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2025

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

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2025

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

Sted:_____, dato:_____

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

Bromstadenga Borettslag - Noter 2025

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

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

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

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

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Stallmestervegen 2E, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 93, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260147
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
478 60 103
cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst
Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no