

BROMSTAD

Fjøsmeurvegen 5B



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Geir Einar Moen ønsker velkommen til Fjøsmeurvegen 5B!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 450 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

66/68 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

3 554 110,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

6 322,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 85 314,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

4 584,-

BYGGÅR

1973

# Din megler



## Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

+47 970 54 431

Geir Einar er en erfaren megler med 7 års erfaring fra eiendomsbransjen, kjent for sin joviale stil og evne til å skape gode relasjoner. Ingenting overlates til tilfeldighetene, og gjennom riktig strategi, høy faglig kompetanse og sterke mellommenneskelige ferdigheter jobber han målrettet for å oppnå best mulig pris for din bolig. Med stort engasjement leverer han boligsalg av høy kvalitet og sørger for en trygg og god opplevelse gjennom hele prosessen, også i et marked preget av høy usikkerhet. Med Geir Einar på laget får du både en dyktig selger og en trygg rådgiver.



# Delikat 3-roms toppleilighet med rolig og attraktiv beliggenhet | Parkering i p-kjeller | Solrik balkong m/ fin utsikt

Geir Einar Moen v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Fjøsmeestervegen 5B!

Dette er en lys og delikat 3-roms toppleilighet med rolig og attraktiv beliggenhet på Bromstad/Valentinlyst. Leiligheten ligger i øverste etasje og byr på gode solforhold, lite innsyn og flott utsikt. Stuen er romslig og har store vindusflater samt utgang til en solrik balkong på hele 13 kvm. Leiligheten ble oppgradert i 2017 med nytt kjøkken, bad og gulv, og fremstår som gjennomgående pen og velholdt.

Det er parkeringsplass i p-kjeller og bod i kjeller. Området er rolig og barnevennlig med kort vei til det man trenger, samt grønne fellesarealer og lekeplass i borettslaget.

## Høydepunkter

- 3-roms toppleilighet
- Solrik balkong på 13 kvm med utsikt
- Parkering i p-kjeller
- Oppgradert kjøkken og bad (2017)



Store vindusflater sørger for godt med lysinnslipp til stuen.





Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong med gode utsiktsforhold.

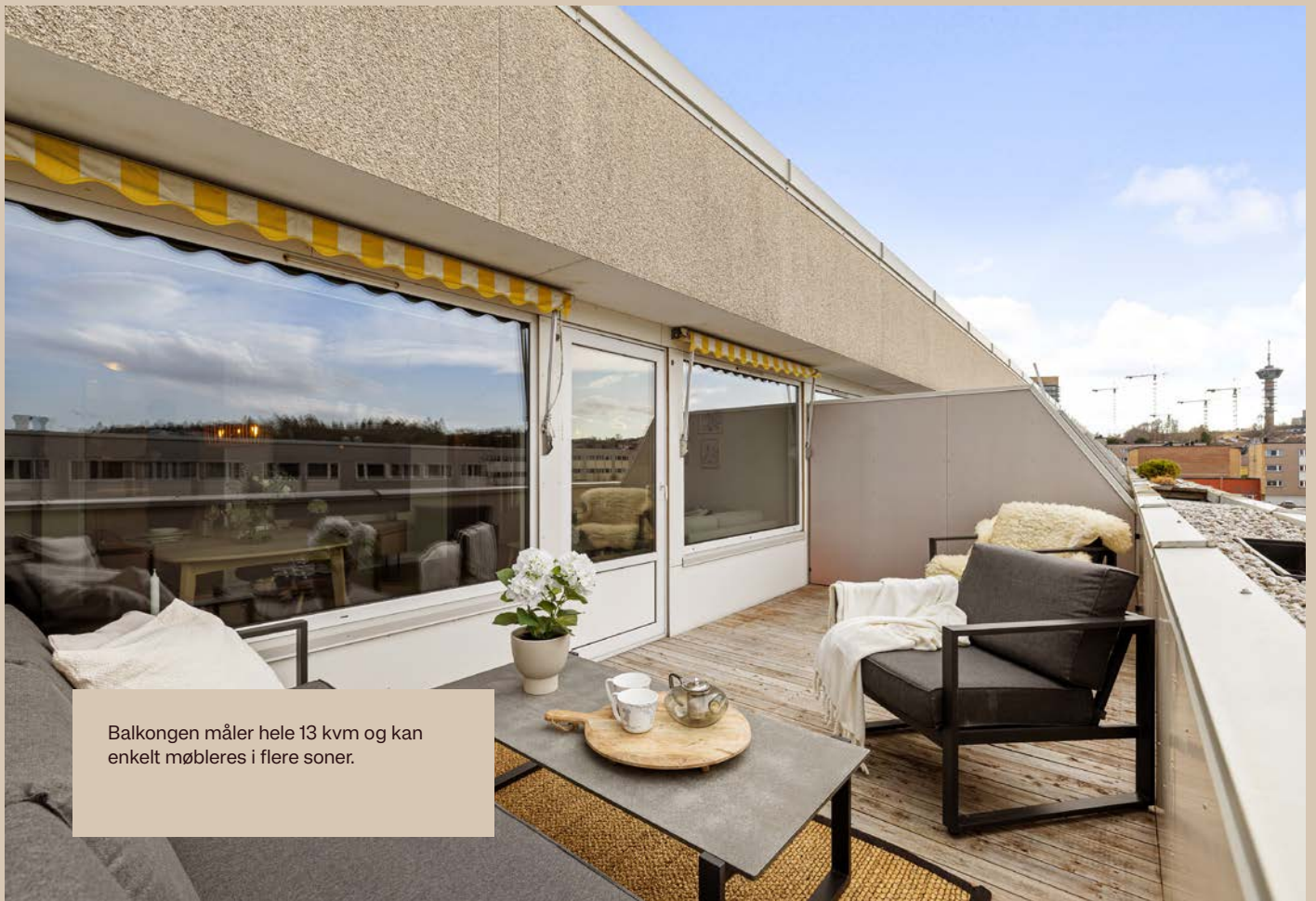




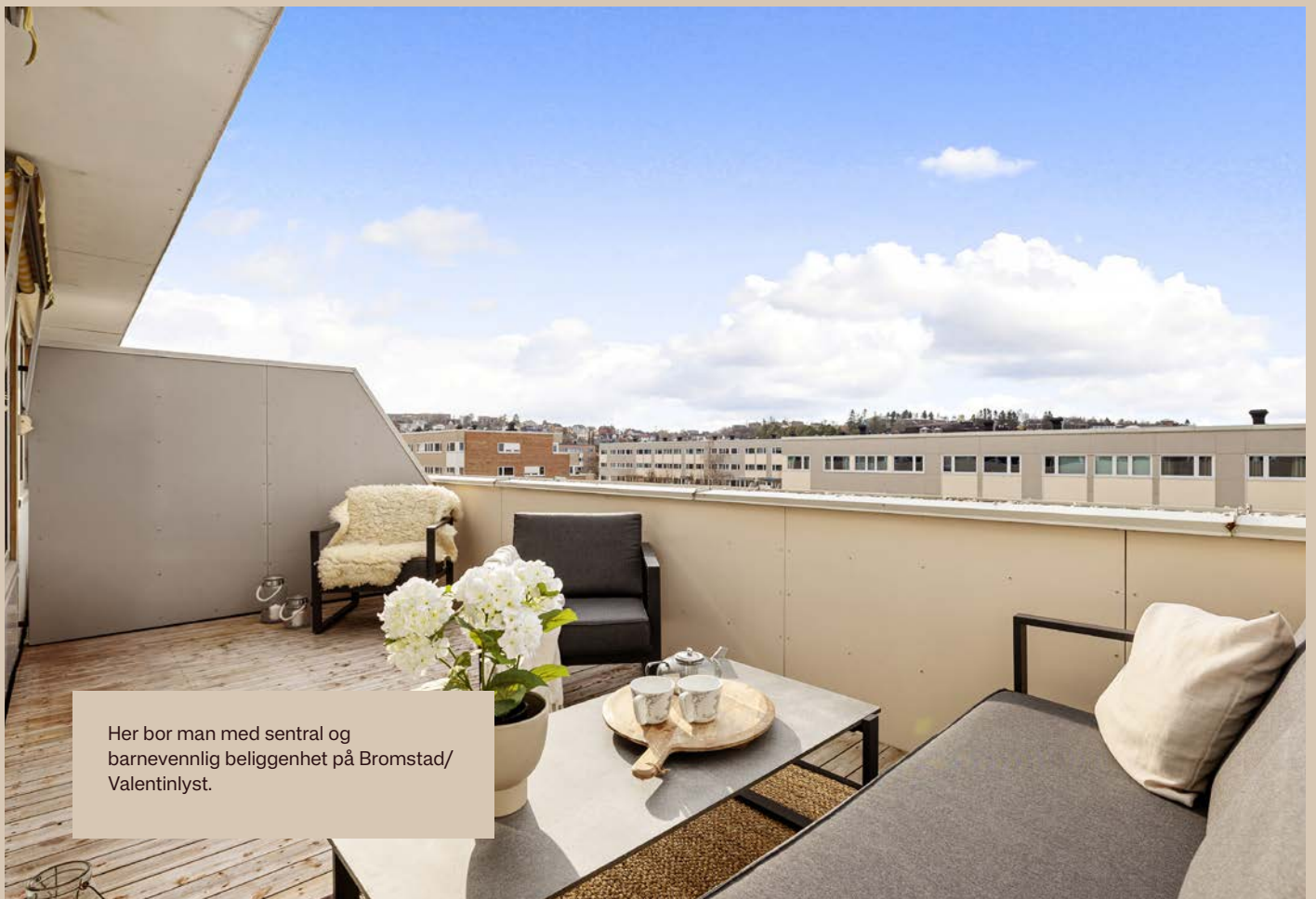


Leiligheten ligger i toppetasjen og får derfor lite innsyn og god utsikt.





Balkongen måler hele 13 kvm og kan enkelt møbleres i flere soner.



Her bor man med sentral og barnevennlig beliggenhet på Bromstad/Valentinlyst.









Leiligheten ble oppgradert av tidligere eier i 2017, med nye gulv samt oppussing av både kjøkken og bad.



90 RETTER



Tidløst baderom utstyrt med vegghengt toalett, servanttinnredning, speil med lys, høyskap og dusjkabinett.



Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.



Badet ble pusset opp av tidligere eier i 2017.













Borettslaget kan by på flotte grøntområder med sitteplasser og lekeplass.



# Plantegning



4. Etasje



FJØSMESTERVEGEN 5B

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 450 000

## Omkostning kjøper

3 450 000,00 (Prisantydning)

85 314 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 535 314 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 544 810 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 554 110 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 554 110

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 322,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: renter og avdrag på fellesgjeld, driftsdel, parkering, renhold av fellesareal, samt en kollektiv avtale for kabel-TV og internett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnad renter: kr 337,-

Felleskostnad avdrag: kr 224,-

Felleskostnad driftsdel: kr 2 641,-

Parkering: kr 2 450,-

Renhold av fellesareal: kr 125,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler (Kabel-TV og internett):  
kr 545,-

Borettslaget planlegger utvendig rehabilitering av minihusene sommeren 2026. Det er estimert at felleskostnadene vil øke med i snitt kr 350,- per måned i den forbindelse.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 85 314 pr. 26.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: Danske Bank

Lånenummer: 84261085037

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 26.03.2026: kr 38 010 500,-

Andel av saldo: kr 85 314,-

Innfrielsesdato: 25.04.2026

Type Rente: Flytende

Rente: 4,74%

## Sikringsordning

Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til

borettslagsloven, mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Leverandør av sikring er Klare Finans AS. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder med skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 584 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 863 524 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 454 095 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Festekontrakt

Årlig festeavgift: Kr 488 220

Festekontrakt datert: 30.12.1970.

Festetid: 150

Regulering av festeavgift: Så lenge det hviler lån fra Husbanken på bebyggelsen, kan festeavgiften ikke reguleres uten bankens samtykke. Uavhengig av dette, skal det hvert 10. år være adgang til å endre festeavgiften.

## Beliggenhet

Fjøsmeestervegen 5B ligger i et rolig og fredelig område på Bromstad, og er en del av Bromstadenga borettslag. Her er det flere grøntareal, lekeplass og fotballbane i umiddelbar nærhet. Man har også kort avstand til flere kjøpesenter, som blant annet Valentinlystsenter, Moholtsenter og Sirkus Shopping, som kan by på en rekke servicefasiliteter. Fra leiligheten er det kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole og flere av universitetene på NTNU og Dronning Maud.

Nabolaget ligger i et av Trondheims mest attraktive og etterspurte område på Bromstad/Valentinlyst. Det oppleves som rolig, fredelig og barnevennlig med store grøntareal - likevel svært sentralt. Her har man "alt" man trenger av hverdagslige servicetilbud innen gangavstand. Valentinlyst senteret med sine fasiliteter; dagligvarebutikk, nisjébutikker, legesenter, tannlege, apotek og vinmonopol. I tillegg er det flere dagligvarebutikker og restauranter i området.

For den aktive er det kort vei til idrettsanleggene på

Leangen og Myra som nyttes av bydelsklubben Strindheim. Gang- og sykkelavstand til store studiesteder som HIST, DMMH, NTNU-Gløshaugen og NTNU-Dragvoll. Ellers svært godt kollektivtilbud i området med bussforbindelse fra Valentinlyst og trafikalt knutepunkt ved Sirkus Shopping.

## Parkering

Det følger en parkeringsplass i lukket parkeringskjeller med leiligheten.

Det er et eget parkeringsselskap som håndterer parkeringen i borettslaget.

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.

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. Bli det for mange som ønsker denne ordningen vil styret måtte sette en maks grense for å sikre at det er tilgjengelig gjesteplasser for besøkende.

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.

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.

Se mer informasjon om parkering i husordensreglene som ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Festet

Eiendommen ligger på festet tomt. Den årlige festeavgiften er på kr. 488 220 og er inkludert i felleskostnadene. Festetiden skal være 150 år og utløper 1. september 2118.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt brukstillatelse for terrassehus datert

26.06.1973. Det foreligger ikke ferdigattest.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det er i tillegg utstedt en midlertidig brukstillatelse for rehabilitering datert 09.12.1994. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Det foreligger godkjente byggetegninger stemplet 26.08.1970. Tegningene samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Følgende er bemerket:

- Et opprinnelig kott er i dag innredet som soverom. En slik endring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
- Et opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.

Balkong på 13 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 2 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 stk. soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

13 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen hjem!

### Entré

Lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et godt førsteinntrykk og leder videre inn i leilighetens oppholdsrom.

### Stue

Romslig og lys stue på ca. 23 kvm med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Her er det god plass til både sofagruppe og spisestue, og rommet har en naturlig inndeling mellom oppholds- og spiseplass. Fra stuen er det utgang til en romslig og solrik balkong på hele 13 kvm med gode utsiktsforhold. Balkongen kan enkelt møbleres i flere soner og gir et flott uteareal med svært gode solforhold.

### Kjøkken

Lyst og pent kjøkken fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt rikelig med skap- og benkeplass. Løsningen gir en funksjonell arbeidsflate og passer godt sammen med spiseområdet.

### Bad

Tidløst badrom pusset opp i 2017. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning, speil med lys, høyskap og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

### Soverom 1

Romslig hovedsoverom på ca. 13,6 kvm med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Her er det god plass til garderobeløsning.

### Soverom 2

Soverommet er malt i lune og behagelige farger og kan enkelt innredes etter ønske og behov, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

### Bod

Leiligheten disponerer bod i kjeller på ca. 2 kvm.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Ole-Einar Fjeldheim

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja, kun av faglært. Ifølge info fra tidligere eier ble det gjennomført modernisering av bad høsten 2017.

Firmanavn: Haagensen Rørservice AS (m/ underleverandørene Ranum Elektro AS, Selven Bygg AS og Tr Mur og Flis A/S).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Gjennomført av Haagensen Rørservice AS høsten 2017 i følge tidligere eier.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Gjort av forrige eier.

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

Ja, kun av faglært. Renovering av avløp og rørfornyning 2015/2017. Arbeid utført av: I regi av borettslag (ukjent firma).

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

Ja, kun av faglært.

Rehabilitering av sikringsskap utført av ES Elektro mars 2026. Ifølge info fra tidligere eier ble det montert varmekabler, lys, downlight og stikk på bad + montert 3 stk nye kurser 2x15A for oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og stekeovn av Ranum Elektro i forbindelse med modernisering av bad høsten 2017. Det ble i samme periode montert nye stikk til platetopp og komfyr av Vintervoll.

Arbeid utført av ES Elektro, Vintervoll, Ranum Elektro.

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

Ja.

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

Ja. Utført av forrige eier.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Leier elbillader i parkeringskjeller av borettslaget.

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

Ja. Borettslaget planlegger utvendig rehabilitering av minihusene i Bromstadbuene sommeren 2026. Det er derfor estimert at felleskostnadene vil øke i snitt med 350 kr/mnd.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Samsvarserklæring fra 2026 for skifte til automatsikringer er fremvist. Samsvarserklæring fra 2017 for installasjoner i bad og kjøkken er fremvist

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

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1973 og er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flattak som er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Balkong | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran. Dette innebærer at konstruksjonen nærmer seg slutten av sin normale levetid, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid fremover. Slike materialer eldes gradvis og kan miste sin tetthet over tid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Membran og tettesjikt ligger skjult og lar seg ikke visuelt kontrollere, noe som gjør tilstandsvurderingen usikker. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Komfyrvakt | Det er ikke etablert komfyrvakt over stekesonen ihht. krav som trår i kraft ved oppgraderinger/endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med platetopp.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Fjøsmeurvegen 5B, 7046 TRONDHEIM

Gnr. 13, bnr. 93

i Trondheim kommune. Andelsnr. 1152 i BROMSTADENGA BORETTSLAG med orgnr. 948656132

### Selger

Petter Holmquist Skei og Alida Knutsen

### Borettslag

BROMSTADENGA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948656132

Andelsnummer: 1152

Bromstadenga Borettslag er et borettslag som består av 366 boenheter. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i borettslaget: Det pågår en sak angående utvendig rehabilitering av Bromstadbuen 1-11 og 2-32. Økt fellesgjeld vil fordeles på alle andelseierne i henhold til eierbrøk. Med en kostnad på 20 millioner vil fellesgjelden øke i gjennomsnitt med 55.000 kroner. Legger vi til grunn dagens rentenivå og en nedbetalingstid på 30 år vil felleskostnadene øke i snitt med 350 kroner pr måned for å betjene lånet. Styret presiserer at alle tall er estimater da det ikke er gjennomført anbud verken på byggekostnader eller lånekostnader. Planlagt oppstart av rehabilitering vil være sommeren 2026, og økning i felleskostnader/fellesgjeld vil da sannsynligvis være gjeldende fra sommeren 2026.

Generalforsamlingen ber styret å gå i dialog med Trondheim kommune for å få etablert flere parkeringsplasser i tilknytning til boligene i Bromstadbuen. Generalforsamlingen ber samtidig styret se på muligheten for å etablere elbillading på noen av parkeringsplassene.

Kjekt å vite:

Borettslaget har et Miljøhus som brukes til sosiale arrangementer, møter og lignende i borettslaget. Miljøhuset kan leies til private formål som barnedåp, konfirmasjoner osv.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på terrasser og verandaer uten innglassing.

Det er ikke tillatt å endre på bærende konstruksjoner, eller montere parabolantenner og varmepumper. Renovering av bad/kjøkken som berører vann, avløp, elektrisk anlegg eller ventilasjon, krever søknad til styret. Fasadeendringer må godkjennes av generalforsamlingen.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringssselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 19471692m.fl

**Husdyr:** Det er tillatt med dyrehold i henhold til husordensreglene. 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.

**Forkjøpsrett:** Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

**Styregodkjenning:** Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

**Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:** Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 29 104 917 og samlede driftskostnader på kr 24 603 791. Dette ga et positivt årsresultat på kr 1 976 295.

Bromstadenga parkeringsutleie hadde i 2024 samlede

driftsinntekter på kr 7 926 729 og samlede driftskostnader på kr 3 664 676. Dette ga et negativt årsresultat på kr 2 252 622.

## Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres fellesdugnad på uteområdene hver vår i uke 19. Gamle og syke er fritatt. Andelseier i terrassehusene, lavblokkene og minihusene skal årlig bytte batteri på røykvarsler.

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r20130056 og r20140037, regulert til gang-/sykkelveg, lekeplass, parkeringsplasser, boligbebyggelse-blokkbebyggelse m.m.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - nåværende og byggesone 2.

Vi gjør oppmerksom på følgende planforslag som berører eiendommen:

- Plan-ID: r20240035

Planen skal legges til rette for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur i Cecilie Thoresens veg 4.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

5001/13/93:

30.12.1970 - Dokumentnr: 17849 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 150 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 47,428

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.2016 - Dokumentnr: 355003 - Bestemmelse om vannledn.

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:94

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:95

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1970 - Dokumentnr: 17849 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 150 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 47,428

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1972 - Dokumentnr: 3458 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.10.1970 - Dokumentnr: 13639 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:13 Bnr:1

21.04.2016 - Dokumentnr: 354892 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5001 Gnr:13 Bnr:277

21.04.2016 - Dokumentnr: 354965 - Arealoverføring

Areal overført til: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:92

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Annet

01.01.2018 - Dokumentnr: 123904 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:13 Bnr:93

21.04.2016 - Dokumentnr: 355003 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:94

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:95

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og



En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

#### Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 39 675

Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00

Kunderabatt - relasjon kr -10 000,00

Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Tobb - innhenting av info kr 5 000,00

Visningshonorar pr. stk. kr 1 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 19 425,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 110 465. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

Tlf: 970 54 431

## Ansvarlig megler

Geir Einar Moen

Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)

Tlf: 970 54 431

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259  
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,  
Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

14.04.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FJØSMESTERVEGEN 5B

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260053	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alida Knutsen	Petter Holmquist Skei
Gateadresse	
Fjøsmeurvegen 5B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 05260053

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AK, PHS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alida Knutsen	09f76823bcbcf5a43f808 de34cb3f660ad7e0c0d	06.04.2026 18:41:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Holmquist Skei	97e93d323b3475656705 4d5253480142344681f4	06.04.2026 18:37:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260053

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

# Tilstandsrapport

🏠 Leilighet i 4. etasje

📍 Fjøsmeestervegen 5 B, 7046 TRONDHEIM

📖 TRONDHEIM kommune

# gnr. 13, bnr. 93

# Andelsnummer 1152

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 21667-2009

Eiendomsverdi ref nr: XC1649

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole-Einar Fjeldheim



  
**VerdiAnalyse.**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

### Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningsakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

### Rapportansvarlig

*Ole-Einar Fjeldheim*

Ole-Einar Fjeldheim  
Uavhengig Takstingeniør  
of@verdi-analyse.no  
482 13 674



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet i 4. etasje - Byggeår: 1973

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1973 og er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flattak som er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Entré/gang (7,7 m<sup>2</sup>):  
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Porttelefon.

### Stue (23,0 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Utgang til balkong. Uttak for tele.

### Soverom 1 (6,3 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate.

### Soverom 2 (13,6 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malte panelplater på vegger. Malt slett himlingsflate.  
Innredning: Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad (5,0 m<sup>2</sup>):

Flislagt gulv over gulvvarme. Baderomsplater over sokkelflis på vegger. Himlingen er kledd med malt panel og har downlights belysning.  
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med overlys. Veggskap med plan front. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Dusjkabinett.  
Mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

### Kjøkken (7,3 m<sup>2</sup>):

Laminat på gulv. Malte slette veggflater samt plater i glass og flis over benker. Malt slett himlingsflate.  
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.  
Frittstående kjøle-/fryseskap.  
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer.  
Rørskap for vannrør.  
Porttelefon.  
Varmtvannsbereder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet i 4. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:

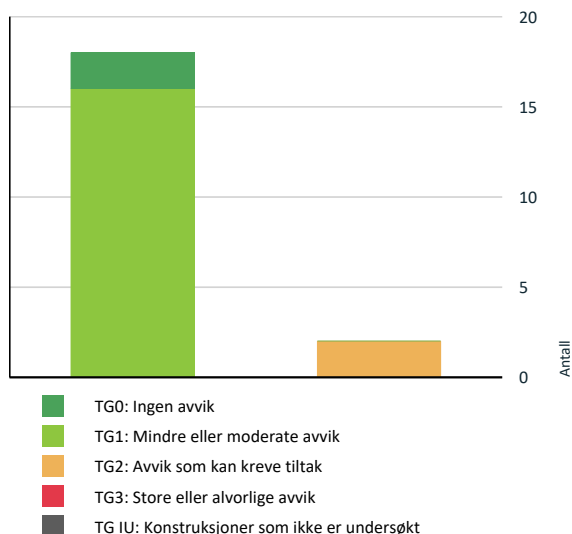
- Opprinnelig kott brukes i dag som soverom 1.
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringene fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Leilighet i 4. etasje

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran. Dette innebærer at konstruksjonen nærmer seg slutten av sin normale levetid, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid fremover. Slike materialer eldes gradvis og kan miste sin tetthet over tid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Membran og tettesjikt ligger skjult og lar seg ikke visuelt kontrollere, noe som gjør tilstandsvurderingen usikker.



#### Tekniske installasjoner > Komfyrvakt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert komfyrvakt over stekesonen ihht. krav som trår i kraft ved oppgraderinger/endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med platetopp.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 4. ETASJE



### Byggeår

1973

### Kommentar

Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

### Vedlikehold

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer/balkongdør

#### Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karm/rammer i PVC og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Entrédør

#### Beskrivelse

Entrédør med glatte flater i fabrikkmalt utførelse er av ukjent dato. Det er synlig merking for brannklasse B-30 og lydklasse 35 dB i karm.

### TG 2 Balkong

#### Beskrivelse

Balkongen er oppført som en betongkonstruksjon fra byggeår.

Gulvflaten er belagt med terrassebord. Ev. tettesjikt og avrenning av vann fra gulv lar seg ikke kontrollere da de ligger skjult under terrassebordene. Rekkverket består av metall og er utvendig kledd med plater og er en kombinert rekkverk og blomsterkasse, hvor utforming tilfredsstiller krav til fallsikring.

Skillevegg mot naboer er kledd med fasadeplater.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for tettesjikt/membran. Dette innebærer at konstruksjonen nærmer seg slutten av sin normale levetid, og det foreligger økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid fremover. Slike materialer eldes gradvis og kan miste sin tetthet over tid, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Membran og tettesjikt ligger skjult og lar seg ikke visuelt kontrollere, noe som gjør tilstandsvurderingen usikker.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Balkonger hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater ble oppusset i regi av tidligere eier i 2017.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er fra 2017.

Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet ble oppusset av innleide håndverkere i 2017 i følge tidligere salgsoppgave. Ingen dokumentasjon for utførelse av skjulte bygningsdeler foreligger.

### 4. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er baderomspalter over sokkelflis på vegger. Himlingen er kledd med malt panel og har downlights belysning.

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 26 mm.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk fra 2017 i gulvet i dusjonen. Smøremembran/mansjett med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap med overlys. Veggskap med plan front. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Dusjkabinett.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftsventilering via spalte under dørrbladet.

## 4. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra entré/gang, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv med et referansepunkt på veggflate over dør. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjon ved befaringspunktet.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringspunktet.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppusset i regi av tidligere eier i 2017.

Det er laminat på gulv. Malte slette veggflater samt plater i glass og flis over benker. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Frittstående kjøle-/frysenskap.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via byggets avtrekkskanaler.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra byggeår. Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken, er fra 2017.  
Felles avløpsstammer i bygget ble rørfornyet i regi av borettslaget i 2015/2017 i følge egenerklæring.

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har sentralstyrt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken, med friskluftsventiler i vinduskarmer.

### 1 TG 0 Lekkasjesikring

#### Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv i kjøkkenbenken ved varmtvannsberederen.  
En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

### 1 TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 107 liter er plassert i kjøkkenbenken.  
Tanken har fast el-tilkobling.  
Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler ved tanken.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

### 1 TG 2 Komfyrvakt

#### Beskrivelse

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten overvåker bruk av platetopp/komfyr og kutter strømtilførselen ved fare for overoppheting eller branntilløp. Dette er et brannsikretiltak i tråd med gjeldende forskriftskrav for nye boliger og ved rehabilitering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke etablert komfyrvakt over stekesonen iht. krav som trår i kraft ved oppgraderinger/endringer på det elektriske anlegget i forbindelse med platetopp.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av komfyrvakt over stekesonen anbefales for å lukke avviket.

## Elektrisk anlegg

*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 bygningsakkmyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

## Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet, som er plassert i felles trappeoppgang, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

- Sikringer i sikringsskapet ble oppgradert til automatsikringer i 2026.
- Det elektriske anlegget ble i stor grad oppgradert i forbindelse med rehabilitering av leilighet i 2017.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2017 Elektriske installasjoner ved rehabilitering av leiligheten.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Samsvarserklæring fra 2026 for skifte til automatsikringer er fremvist.**

**Samsvarserklæring fra 2017 for installasjoner i bad og kjøkken er fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskaide eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

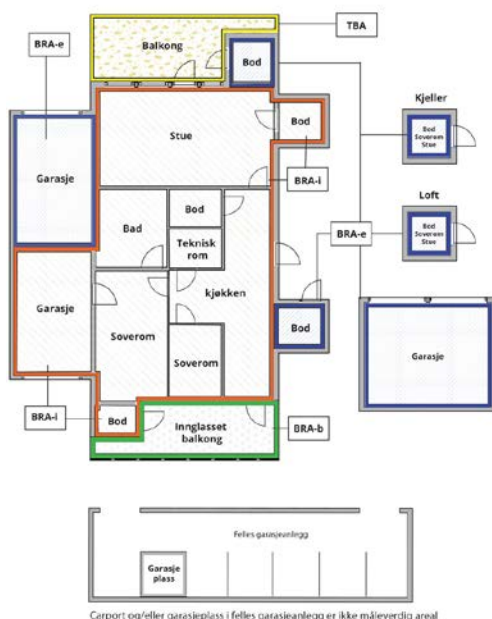
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet i 4. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
4. etasje	66			66	13
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>2</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 stk. soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:  
- Opprinnelig kott brukes i dag som soverom 1.  
- Opprinnelig toalettrom er innlemmet i badet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 4. etasje	66	2

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ole-Einar Fjeldheim Petter Holmquist Skei	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	93		0	27938.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

#### Adresse

Fjøsmeurvegen 5 B

#### Hjemmelshaver

Vasseljen Astrid, Vasseljen Sigrid, Dyvik Siri,  
Vasseljen Torunn Marie, Bromstadenga Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BROMSTADENGA BORETTSLAG	948656132			Knutsen Alida, Skei Petter Holmquist

### Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer  
1152

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befering begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

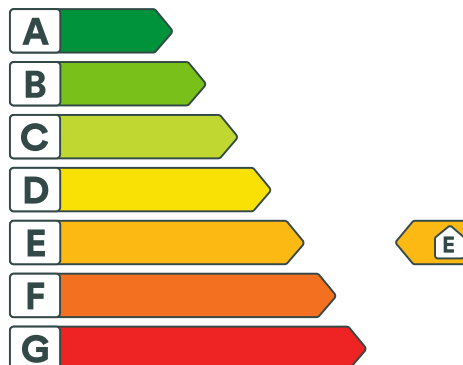
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Fjøsmeurvegen 5B, 7046 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279783</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182184527</b>
Gårdsnummer <b>13</b>	Bruksnummer <b>93</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0401</b>



## 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 <b>1973</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>66,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>66,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**220,50 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**235,48 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 542 kWh**



## Fjøsmeestervegen 5B, 7046 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Fjøsmeestervegen 5B, 7046 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Brukertiltak

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 26.03.26 Side 1 av 3

Bromstadenga Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	38/1152
Fjøsmeestervegen 5 B	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7046 TRONDHEIM	<b>Eiere:</b>	Alida Knutsen, Petter Holmquist Skei
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 656 132	<b>Andelsnr:</b>	1152

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 6 322

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	337
	Felleskostnad avdrag	224
	Felleskostnad driftsdel	2 641
Tilleggsytelser:	Parkering	2 450
	Renhold av fellesareal	125
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	545

MÅLERE: Boligselskapet (andel 3001 tom 3067) har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målere skal avleses ved eierskifte, målnummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	85 314	Gjeld siste årsoppg.:	96 272
Klient ajourf. lån:	38 010 500	Klient gj. s. årsoppg.:	42 892 699

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 84261085037, Danske Bank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 4.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 26.03.2026: 38 010 500

Andel av saldo: 85 314

Første termin: 25.01.2025. Lånet innfris i sin helhet: 25.04.2026

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Resell

Adresse: Fjøsmeestervegen 5 E

Postnr/-sted: 7046 TRONDHEIM

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 26.03.26 Side 2 av 3

Bromstadenga Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	38/1152
Fjøsmestervegen 5 B	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7046 TRONDHEIM	<b>Eiere:</b>	Alida Knutsen, Petter Holmquist Skei
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 656 132		

### 4: Særskilte opplysninger

E-post: styret@bromstadenga.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	4 584	Gjeld:	96 272	Andre inntekter:	130
		Utgifter:	4 494		

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	1152		

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1972  
Gårds/bruksnr: 13/91, 13/92, 13/93  
Bygningstype: Terasseblokk  
Feste/eiet tomt: Festet  
Årlig festeavgift: 488 220,00  
Avg. reguleres: <ukjent>

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspåtlige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	19471692 m.fl
--------------	------------------------	-----------	---------------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	05.06.1973	SSBnr:	H0401		
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Følger en p.plass i lukket parkeringskjeller med leiligheten. ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA-I	61
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	61
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og 3 - Felles forkjøpsrett storby 3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

#### PARKERING

Det er et eget parkeringsselskap som håndterer parkeringen i borettslaget. Ta kontakt med: [parkering@bromstadenga.no](mailto:parkering@bromstadenga.no).

#### REHABILITERING

Se innkalling til ordinær generalforsamling av 11.06.25. Denne informasjonen ligger også inne på borettslagets hjemmeside: <https://bromstadenga.no/>

#### VEDLIKEHOLD

Se borettslagets husordensregler, pkt. 5 Oppussing og vedlikehold. Deler av konstnad ved slukbytte refunderes.

#### INNGLASSING AV VERANDA

Kontakt styret for informasjon.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 3 av 3

Bromstadenga Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	38/1152
Fjøsmeestervegen 5 B	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7046 TRONDHEIM	<b>Eiere:</b>	Alida Knutsen, Petter Holmquist Skei
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 656 132		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.



## **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	2
<b>1. INNLEDENDE BESTEMMELSER</b>	<b>3</b>
1-1 FORMÅL	3
1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD	3
<b>2. ANDELER OG ANDELSEIERE</b>	<b>3</b>
2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE	3
2-2 SAMEIE I ANDEL	4
2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	4
<b>3. FORKJØPSRETT</b>	<b>4</b>
3-1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT	4
3-2 TOBBS INFORMASJON OM FORKJØPSRETT	5
3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETEN	5
<b>4. BORETT OG BRUKSOVERLATING</b>	<b>5</b>
4-1 BORETTEN	5
4-2 BRUKSOVERLATING	6
<b>5. VEDLIKEHOLD</b>	<b>6</b>
5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	6
5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
<b>6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE</b>	<b>7</b>
6-1 MISLIGHOLD	7
6-2 PÅLEGG OM SALG	7
6-3 FRAVIKELSE	7
<b>7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET</b>	<b>7</b>
7-1 FELLESKOSTNADER	7
7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET	7
<b>8. STYRET OG DETS VEDTAK</b>	<b>8</b>
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
<b>9. GENERALFORSAMLINGEN</b>	<b>9</b>
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

<b>10. INHABILITET. TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN</b>	<b>10</b>
<b>10-1 INHABILITET</b>	<b>10</b>
<b>10-2 TAUSHETSPLIKT</b>	<b>10</b>
<b>10-3 MINDRETALLSVERN</b>	<b>10</b>
<b>11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE</b>	
<b>11-1 VEDTEKTSENDRINGER</b>	
<b>11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE</b>	

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

<b>Styringsdokumenter - Vedleggs oversikt</b>		<b>Merknad</b>
Vedlegg A:	BBLs Ordensregler - Administrative bestemmelser og Informasjon -	

## **1 Innledende Bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.

2. Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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. Nokter 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/forkjopsrettsboliger>. Den viser forkjøpsretten trinn for trinn, herunder:

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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. Ansvar for andelseier utvidelse av andelseierens vedlikeholdsansvar, og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvar for følger andelen, og gjelder også etterfølgende hjemmelshavere.

#### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

### 6. Pålegg om salg og fravikelse

#### 6-1 Mislighold

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

#### 6-2 Pålegg om salg

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

#### 6-3 Fravikelse

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

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 møtehonorer etter styrets beslutning.
3. Styremedlem som flytter fra BBL, fratrer samtidig sin plass i styret.  
1. varamedlem inngår som fast medlem i styret inntil valg av nytt styre gjennomføres på generalforsamlingen.
4. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
5. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine styremedlemmer.
6. Styret og varamedlemmer velges blant andelseiere, andelseiers ektefelle/samboer. Styreleder trenger ikke være andelseier.

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

#### 8-3 Styrets vedtak

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

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

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

#### 8-5 Valgkomite

##### Generelt

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

##### Sammensetning

Valgkomiteen konstituerer seg selv

Valgkomiteen består av:

1. En leder og to medlemmer
2. To varamedlemmer.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

#### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsregnskap.
2. Valg av styremedlemmer, 3-varamedlemmer og valgkomite m/leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### 10-1 Inhabilitet

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

#### 10-2 Taushetsplikt

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

#### 10-3 Mindretallsvern

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



# 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](http://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

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

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

## 1. Om borettslaget

Bromstadenga borettslag består av 366 boenheter fordelt på fire ulike bygningstyper.

Minihusene: Bromstadbuen 1-11 og 2-32.

Terrasseblokker: Fjøsmeurvegen 1-5 og Stallmeurvegen 2-6

Lavblokker (B-blokkene): Stallmeurvegen 1-25

Nyblokker (C-blokkene): Fjøsmeurvegen 7 -9 og Stallmeurvegen 27-29

Vaktmesteren holder til i administrasjonsbygget i Stallmeurvegen 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 naboileilighetene.
- Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping og lignende må ikke foregå mellom kl. 22:00 – 07:00 på hverdager, eller etter kl 1700 på lørdager. På søndager, hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med støvende oppussingsarbeid.

### 2.2. Andre ordensregler

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

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

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

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

### 2.3. Røyking

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

På borettslagets område er følgende steder røykfrie:

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

## 3. Nøkler og brikker

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

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

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

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

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

## 4. Vaskeri

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

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

## 5. Oppussing og vedlikehold

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

Andelseier plikter å gi nabovarsel ved støybelastet oppussing av leiligheten

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

### 5.1. Kjøkken, bad og toalett

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

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

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

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

## 6. Balkonger, terrasser og platter

### 6.1. Terrasseblokkene

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

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

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



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

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

## 6.2. Lavblokkene (B-blokkene)

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

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

## 7. Miljøtiltak

### 7.1. Miljøhuset



Miljøhuset ligger i Bromstadbu 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](mailto: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 kosteres og bord tørkes av
- Kopper og bestikk vaskes og stimes. Bestikket skal være tørket før det legges i skuffene
- Bord og stoler settes på plass
- Sjøppel 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 slukke 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](http://www.smartoblat.trondheimparkering.no). Ta kontakt med vaktmester for å få brukertilgang til SmartOblat. Bruksanvisning for SmartOblat finner du på [bromstadenga.no](http://bromstadenga.no)

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

### 9.2. Gjesteparkering

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

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



### 9.3. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

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

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

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

### 9.4. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

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

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

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

### 9.5. Lading av elbil i garasjeanleggene

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

### 9.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

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

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

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

## 10. Avfallshåndtering

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

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

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

## 11. Dyrehold

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

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

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

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

## 12. Annet

### 12.1. Utleie/bruksoverlating

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

### 12.2. Felleskostnader

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

### 12.3. Forsikring

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

### 12.4. TV og internett

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

### 12.5. Strømvtale

Andelseier kan fritt velge strømleverandør.

### 12.6. Vaktmestertjenesten

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

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

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

Renhold av fellesareal utføres av eksternt firma.

### 12.7. Internkontroll

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

## 13. Brannvern

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

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

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

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

### 13.1. Øyeblikkelig handling ved brann

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

Redde, varsle, slokke er en nyttig huskeregel:

REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet.

VARSLER: Varsle brannvesenet på nødnummer 110.

HUSK! Oppgi korrekt adresse til brannvesenet.

SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

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

Evakuer til felles samlingssted:

Terrasseblokkene: Storplassen

Lavblokkene/B – blokkene: parkeringsplassen ved vaktmestergarasjen.

Nyblokkene: Rundkjøringen 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**

<b>VARSLER</b> Ring 110 – Varsle naboer.	<b>ALARM</b> Dial 110 for emergency service – Notify neighbours.
---	---

<b>REDDE</b> Dersom mulig. Bistå med evakuering av andre.	<b>RESCUE</b> If possible Help evacuate other people.
---	---

<b>SLUKKE</b> Forsøk å slukke brannen, lukk dører og vinduer.	<b>EXTINGUISH</b> Try to extinguish fire, close doors and windows.
--	---

<b>RØMME</b> Evakuer bygningen. Bruk nærmeste nødutgang, trappegangen eller altan.	<b>ESCAPE</b> Evacuate the building. Use nearest emergency exit, staircase or balcony.
--	--

## Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

 BankID Signing  
Sissel Salater  
2025-04-29

 BankID Signing  
Trond Willy Damås  
2025-04-29

 BankID Signing  
Bodil Helen Andersen  
2025-04-29

 BankID Signing  
Håkon Schjelde Dahl  
2025-04-29

 BankID Signing  
Tore Resell  
2025-04-30

**Årsregnskap for**  
**BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS**

912079732

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

## Resultatregnskap

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



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	13	93	0	0	Fjøsmestervegen 1A, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 1B, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 1C, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 3A, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 3B, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 3C, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5A, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5B, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5C, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5D, 7046 TRONDHEIM Fjøsmestervegen 5E, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2A, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2B, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2C, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2D, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 2E, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 4A, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 4B, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 4C, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 6A, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 6B, 7046 TRONDHEIM Stallmestervegen 6C, 7046 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	27938.21m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Veg	1203.14m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	239.58m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	18407.17m <sup>2</sup>

5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Fortau	598.37m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Frisikt	341.39m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Gang-/sykkelveg	0.81m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Lekeplass	362.72m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Parkeringsplasser	5077.65m <sup>2</sup>
5001 r20130056	Bromstad, gnr.13 bnr.92 og 93. (10.12.2015)	Renovasjonsanlegg	37.97m <sup>2</sup>
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	259.32m <sup>2</sup>
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Fortau	276.15m <sup>2</sup>
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Kollektivholdeplass	0.29m <sup>2</sup>
5001 r20140037	Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg (29.8.2019)	Sykkelveg/-felt	71.53m <sup>2</sup>

#### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1083a	Endring av reguleringsplan for Bromstad. (2.9.1969)
r1083c	Endring av to grupper småhus i sydvestre hjørne av Bromstadområdet. (9.12.1969)
r1083h	Endring i reguleringsplan for Bromstad, endring nr. 7 (16.1.1973)
r0126a	Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)
r0126f	Kong Øysteins vei - Tyholtveien, regulering av krysset (14.12.1964)
r0227	Østerlikrysset + godkjente og ikke godkjente mindre saker i området. (1.7.1957)
r0227a	Paul Fjermstads v. Asbjørnsens gt Tyholtv., forlengelse av Kong Øysteins veg og NTH's eiendom Paul Fjermstads veg 59 (21.6.1962)
r0455	Persaunet. (26.8.2004)
r20110060	Asbjørnsens gate og Tyholtveien, fortau (26.9.2013)
r20120027	Persaunet. Del av gnr 56 bnr 1 m.fl. (31.10.2013)

#### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

#### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
5001 r20240035	Cecilie Thoresens veg 4
KOMMENTARFELT:	
<div style="border: 1px solid black; height: 50px;"></div>	

Det tas forbehold om feil og mangler.



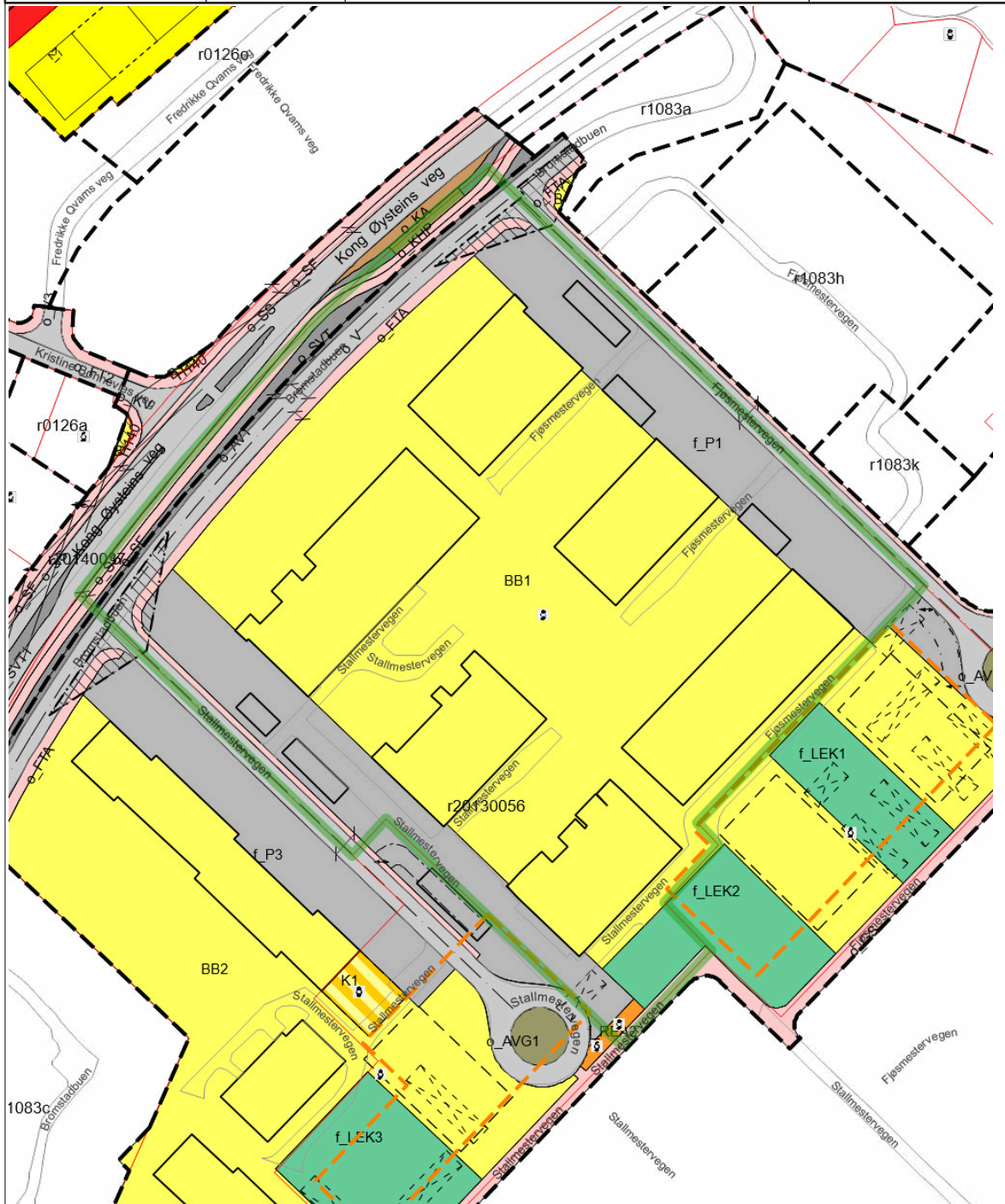
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjøsmestervegen 5B 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



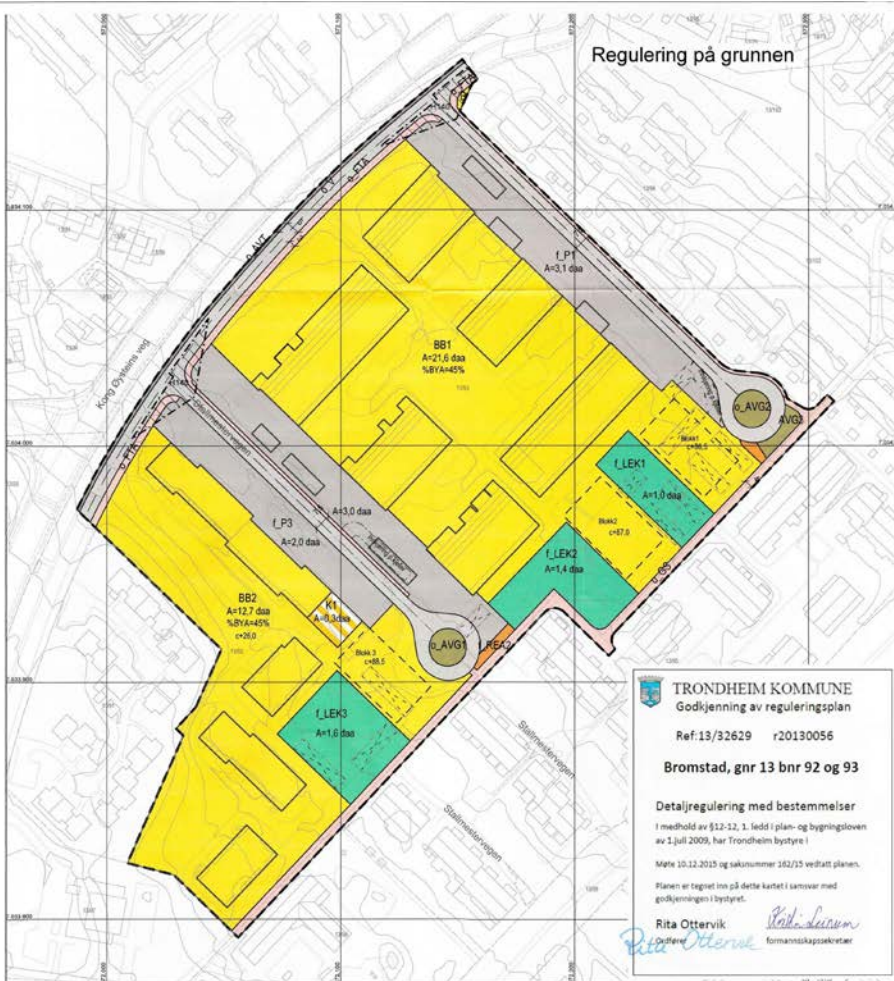
Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Bolig		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Renovasjonsanlegg		Lekeplass		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivanlegg		Kollektivholdeplass
	Parkeringsplasser		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Parkeringshus/-anlegg

## Regulering på grunnen



## TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPÅN

### § 12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse (1110)
  - Boligbebyggelse-blokkebebyggelse (1113)
  - Renoveringsanlegg (1550)
  - Løkeplase (1610)
  - Angitt bebyggelse og anleggsmål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

### 2. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-rykkeløp (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2016)
- Annen veggrunn - grensemål (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

### JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Planensse
- Grense for arealformål
- Byggingrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forbeholdes fremst
- Regulert sakterte
- Regulert kart hjerders
- Regulert tjersted
- Bebyggelse som forbeholdes fremst
- Auker

### § 12-6 HENSYNSSONER

- SIKRINGSONER (PBL§ 12-6, § 11-8 a)**
- Fraktsone H140

### Illustrasjonslinjer



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/32629 r20130056

**Bromstad, gnr 13 bnr 92 og 93**

**Detaljregulering med bestemmelser**  
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 10.12.2015 og saknummer 162/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottavik  
Løffervei 10  
formannskapssekretær

Kartplan (s, b): EUREF89 - UTM32	Kartutvikle pr dato: august 2015	Kartavstand: 1m			
Planforskrift: NAN2000	Kilde: Trondheim kommune				
<b>TRONDHEIM KOMMUNE</b>					
<b>Detaljregulering av</b>					
<b>BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93</b>					
<b>Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen</b>					
Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato	Sign
1. utarbeidelse	08.08.11	J.F.			
2. utarbeidelse	18.08.11	J.F.			
3. utarbeidelse	27.08.11	K.O.			
<b>LAGBEHANDLING I FORUR PLAN- OG BYGNINGSLOVEN</b>					
Planlagt utarbeidelse	08.11.2015	K.O.			
Planlagt utarbeidelse	08.11.2015	K.O.			
Offentlig ettersyn	08.11.2015	K.O.			
Behandling i bystyret	10.12.2015	K.O.			
Behandling i bystyret	10.12.2015	K.O.			
Behandling i bystyret	10.12.2015	K.O.			
Behandling i bystyret	10.12.2015	K.O.			
Plan utarbeidet av <b>solem arkitektur</b>					
Reguleringsplan: <b>r20130056</b>					
Kommunens saknr: <b>13/32629</b>					
Dato: 07.02.2014					





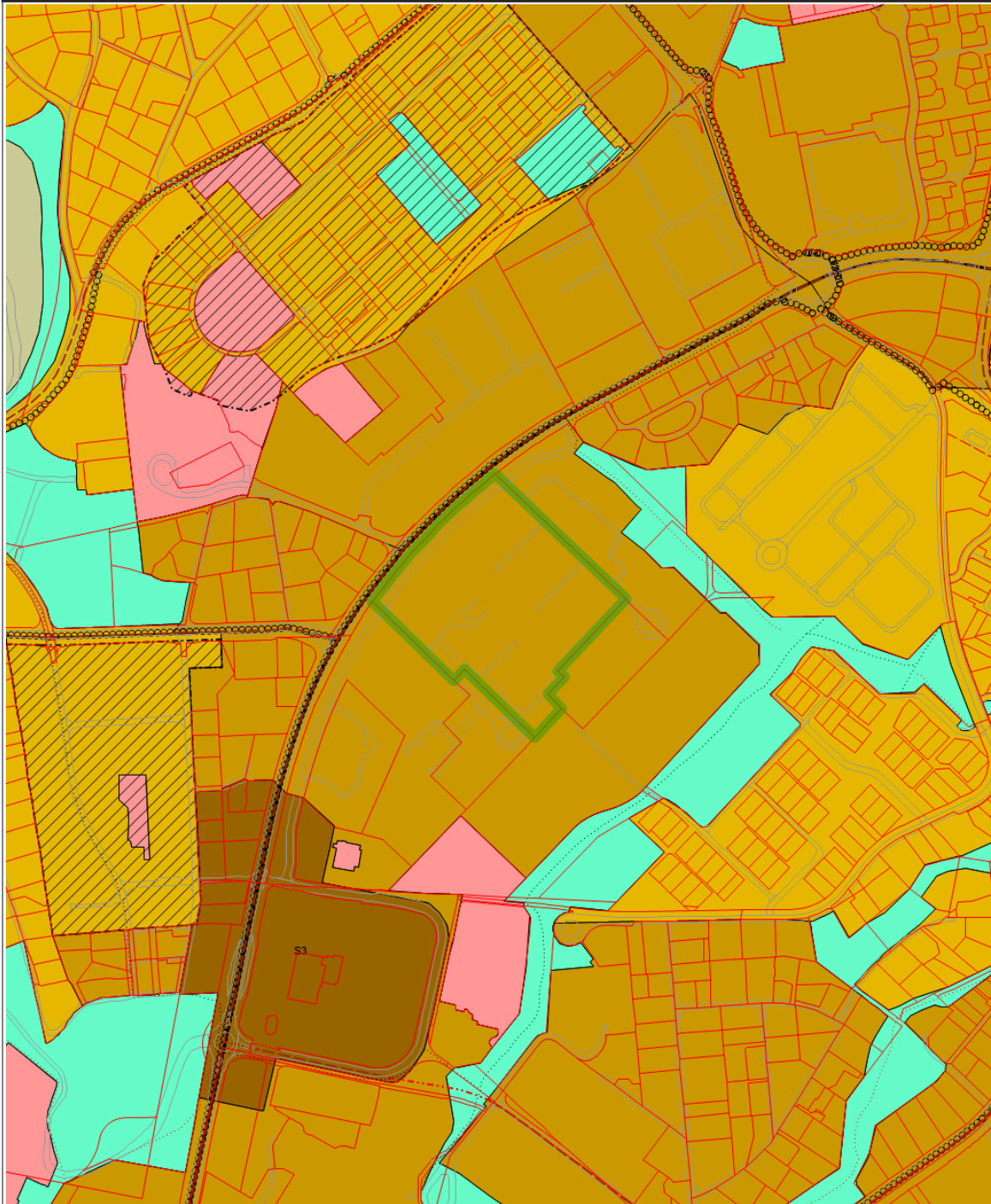
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjøsmestervegen 5B 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Veg	 Hensyn bevaring kulturmiljø	 Turveg / turdrag
 Framtidig turveg / turdrag	 Kollektivtrase	 Framtidig kollektivtrase
 Hovedveg	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 2	 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Blå/grønnstruktur	 Forsvaret	



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20130056

Arkivsak:13/32629

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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.2015

Dato for godkjenning av Bystyret: 10.12.2015

### **§ 1 AVGRENSNING**

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

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

#### Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Renovasjonsanlegg (1550)

Lekeplass (1610)

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Veg (2010)

Fortau (2012)

Gang- og sykkelveg (2015)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn – grøntareal (2019)

Parkeringsplasser (på grunnen)(2082)

Parkeringsplasser (under grunnen)(2083)

#### Hensynssoner:

Frisiktsone (H140)

### **§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **3.1 Utomhusplan**

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

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

#### **3.2 Avfallsløsning**

Nedgravde containere er standard løsning for ny bebyggelse og skal plasseres innenfor f\_REA1 og f\_REA2.

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

### 3.3 Krav til universell utforming

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

### 3.4 Adkomst og parkering

Byggeområdene skal ha adkomst fra regulert Stallmestervegen og Fjøsmeestervegen. Antall parkeringsplasser for biler skal være minst 1,2 plass per 70m<sup>2</sup> BRA eller boenhet og for sykler minst 2 plasser i følge krav i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

- Boliger innenfor planområdet skal løse parkeringsbehovet på egen grunn og i egen parkeringskjeller. Parkeringsbehovet for ny bebyggelse skal dekkes i parkeringskjeller. Ved beregning av parkeringsbehovet skal det medregnes 80 p.plasser for Tingsletta borettslag.
- Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.
- Det skal settes av plass til minst 2 sykler per boenhet, ved inngangen til hvert nybygg.

### 3.5 Eksisterende garasjebygg

Eksisterende garasjebygg innenfor planbegrensningen tillates revet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 4.1 Bebyggelsen

- Innenfor områdene BB1, BB2 tillates oppført opp inntil 3 stk. boligblokker med tilhørende anlegg.
- Innenfor K1 tillates oppført bebyggelse knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget, fjernvarmesentral og trafo.

### 4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

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

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

### 4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyde for ferdiglaget hovedtak er angitt på plankartet.

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

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

#### **4.4 Utforming og boligkvalitet**

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

#### **4.5 Grad av utnyttning**

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

#### **4.6 Småbarnslekeplasser**

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

#### **4.7 Lekeplass – f\_LEK1, f\_LEK2 og f\_LEK3**

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

Det skal bygges anlegg til variert lek for alle aldersgrupper.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Offentlig veg**

Er vist på plankartet som o\_V.

#### **5.2 Offentlig fortau**

Er vist på plankartet som o\_FTA.

#### **5.3 Offentlig gang-/sykkelveg**

Er vist på plankartet som o\_GS.

#### **5.4 Offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg**

Er vist på plankartet som o\_AVT.

#### **5.5 Annen veggrunn – grøntareal**

Er vist på plankartet som AVG.

#### **5.6 Felles parkering – på grunnen**

Er vist på plankartet som f\_P1, f\_P2 og f\_P3 og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

#### **5.7 Felles parkering – under grunnen**

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

### **§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

#### **6.1 Utomhusplan**

Detaljert utomhusplan skal være godkjent senest sammen med første igangsettingstillatelse.

#### 6.2 Ferdigstillelse av uteareal

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

#### 6.3 Opparbeidelse av veg og fortau

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

#### 6.4 Geoteknisk prosjektering

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

#### 6.5 Vann og avløp

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

#### 6.6 Bygge- og anleggsperioden

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

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

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

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

#### 6.7 Før fjerning av eksisterende asfalt, skal det utarbeides en tiltaksplan etter Forurensningsforskriftens kap. 2. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om rammetillatelse.

#### 6.8 Skolekapasitet

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

Motekonto 10.12.15  
Saknr. 162/15

Pita Ottervik

T O B B  
Thomas Angells gt. 12 A  
7000 TRONDHEIM

TERASSEHUS PÅ FJØSMESTERVEGEN 5

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

Alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.

Ferdigattest blir tilsendt senere.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 26.6.1973

B. Forsner

C.nr. 13

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Parsell av Bronstad

den 24.6.70

Sak nr. 70/1173

Byggemelding av 3/6-70 fra Tobb på 6 terrassehus, 2 stk. av lang type og 4 stk. av kort type.

Blokkene har benevnelsen 1, 2 (lang type) og 3, 4, 5, 6 (kort type).

Hver blokk av de lange typer har et bebygd areal på ca. 1370 m<sup>2</sup>.

Hver blokk av den korte typen har et bebygd areal på ca. 820 m<sup>2</sup>.

Blokkene føres opp med bærende skillevegger og etasjeskillere av betong, ikkebærende yttervegger av platekledd trekonstruksjoner.

Leilighetene varierer i type og størrelse.

I arkitektens redegjørelse av 9/5-70 er det gjort nærmere rede for disse.

De lange blokker inneholder tilsammen 80 leiligheter og de korte 96 leiligheter.

Hver blokk er på 4 etasjer med delvis utgravd kjeller.

På situasjonskartet er det vist 102 parkeringsplasser som carport under overdekning. Overdekkede gangveier fører frem til hver inngang. På inngangsside på 1. etasjes plan ligger fellesboder, sykler, barnevogner, ski etc. foruten et felles vaskeri med tørkerom for hver blokk.

I tilknytning til vaskeri et felles oppholdsrom.

I de lengste blokkene blir det dessuten 2 rom som kan disponeres til hobbyrom, møtevirksomhet etc.

I 1. etasjes kjerne ligger individuelle loftsboder til de leilighetene som ikke har loftsbod inne i leiligheten.

Saken har vært forelagt byplankontoret uten merknad.

Lien fratrådte ved behandling av denne sak.

#### Vedtak:

Saken sendes tilbake til byggherren for om mulig å få lagt fram alternative løsninger for leilighetstypene.

Bygningsrådet finner å måtte peke på følgende forhold som etter rådets mening må bearbejdes videre:

1. Det bør overveies om det i dette tilfelle er hensiktsmessig å innrede felles vaskeri for leilighetene. Leilighetene bør om mulig utstyres med eget vaskerom.
2. Lysforhold for spise-leke-arbeidsrom for leilighetene i 3. etasje synes lite tilfredsstillende og tilfredsstillende neppe byggeforskriftenes krav.
3. Den viste løsning med hybelleilighet synes ikke god. Hvis denne skal bygges bør den plasseres slik at den lettvindt kan tilknyttes en større leilighet og disse dermed kan fungere som en tregenerasjonsleilighet. Hvis ikke bør leiligheten utstyres med eget soverom.
4. Det må gjøres nærmere rede for om leiligheten på 1. etg. plan skal ha utvendig terrasse og hvordan denne skal skilles fra det øvrige uteareal.

## TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1807/69

G.nr.

13

Br.nr.

Bygningsrådets møte

den

26.8.70

Sak nr.

70/1503

Fortsatt behandling av byggemelding av 3/6-70 fra Tobb på 6 terrassehus, 2 stk. av lang type og 4 stk. av kort type. Saken ble første gang behandlet i bygningsrådets møte den 24/6-70 med beslutning om å sende den tilbake til byggherren for om mulig å få lagt frem alternative løsninger for leilighetstypene.

Bygningskontrollen har 10/8-70 mottatt supplerende tegninger med alternative løsninger og medfølgende brev av 14/7-70, hvor arkitekten gjør rede for sine synspunkter angående de bemerkninger som bygningsrådet hadde oppsatt i 4 punkter.

Arkitekt Røe har ytret ønske om å få være tilstede ved bygningsrådets behandling av denne sak og redegjøre muntlig for sine synspunkter.

Vedtaks:Ad. Situasjonkartet:

Bygningsrådens bemerkninger på situasjonkartet datert 26/5-70 må etterkommes. Husene skal ha adkomst fra parallellgaten som er bygget inntil Kong Øystains veg. De interne veier innen området må bygges og vedlikeholdes av byggherren. Før byggetillatelse blir gitt må det inngås avtale med kommunen ved tekn. rådmann vedr. opparbeidelse av veger med vann og kloakk.

Ad. Byggemeldingen:

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne byggemeldingen. Dog vil bygningsrådet henstille byggherren til om mulig å bedre muligheten for egen vask eller eget vaskerom innen hver leilighet. Videre finner bygningsrådet å ville foretrekke den viste planløsning med dobbel stue. En forutsetning for dette er dog at det allerede på planleggingsstadiet sørges for at den midterste stue får opplegg for tilstrekkelig permanent belysning. Forøvrig godkjennes planene på følgende vilkår:

1. Før byggetillatelse blir gitt må separate byggemeldinger sendes inn for hver enkelt blokk.
2. Varme- og ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt.
3. Tilfluktsrom må inredes etter gjeldende forskrifter.
4. Statiske beregninger samt armeringstegninger av betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen for godkjenning.
5. Samtlige dører i trapperom bortsett fra ytterdør må utføres som brannherdige dører minst B-30. Hvis trapperommet ikke har vindu øverst må det sørges for forskriftsmessig brannventilasjon.
6. Bygningsrådet forbeholder seg rett til å komme tilbake til tekniske detaljer etc. ved byggene når det foreligger mer detaljerte arbeidetegninger.
7. Utførelse av overdekkede bilplasser må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge den.
8. Byggene skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflete og lysareal:  
 Etasjehøyde: netto 252 cm - 235 cm ved yttervegger  
 mot terrasse - se snitt.

Lovens § 76. Tilleggsrom:  
 Boder - se plantegninger

Lovens § 75. Priveter - WC:  
 1 stk. wc pr. leilighet.

Lovens § 103. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

*Trondheim* den 12 DES. 1971 19\_\_

*Bjørn Røe* Trondheim og Omegn Byggeselskap (OBB) bygherre

anmelder bygherre

Adresse: V. Storms gt 1 Adresse: Thos Angellsgt 10, Trondheim

*H. Paulsen* ansvarshavende

Adresse: Søndre gt 7, Trondheim

Skjema for søknad om byggetillatelse  
 utarbeidet av  
 Norsk Kommunalteknisk Forening  
 (Eftertrykk forbehold)

Rikt. Anvend. Bl. 672.  
 Ny revidert utgave jan. 1966.

BYGNINGSRÅDET  
 - 7. 12. 71 0. 1. 1. 0  
 NOTISATT - J. R. H. R.

### Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningsseksjonens kontor.

Til BYGNINGSRADET i TRONDHEIM KOMMUNE

i henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 1420

PJESKENTRERVEIEN (Parsell av eiendommen Brønstad, g.nr. 13, br. nr. 1)

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

Arbeidets art: 2) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av bygearbeidet: 3) Ca. 17 millioner for alle 6 blokker.

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse .....	29180	m <sup>2</sup> x)
Eldre bebygget areal .....	0	m <sup>2</sup>
Areal av nybygg .....	1370	m <sup>2</sup>
Samlet golvflete i alle etasjer ekskl. kjeller og loft <sup>1)</sup> .....	3080	m <sup>2</sup>

x) Tomtens størrelse regnes som det avgrensede område på situasjonsplan 1:500 og gjelder alle blokkene:

<sup>1)</sup> Grenk under det som passer. Stallestertv. 2,4 og 6 samt

<sup>2)</sup> Skal utfylles for område til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke. Flåmestertv. 1,3 og 5

<sup>3)</sup> Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning der innredes til beboelse og arbeidrom.

*Handwritten notes:*  
 600,-  
 5550,-  
 800,-  
 1400,-  
 210,-  
 620,-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:  
10 - 01, 10 - 34, 35, 36, 37, 38, 44, 46, 47, 48, 49, 60, 61.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Bygges grunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m<sup>2</sup> og fundamentering:  
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1.)  
Hard leire iflg. grunnundersøkelser ved siv.ing.  
Ottar Kummeneje.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannfløring:  
Tilknyttet det offentlige ledningsnett.

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

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

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere. \*)  
(Oppgave over vedkommende eteendommer og deres etere eller fester skal gis. Med søknaden skal følge gjærparer av vassbrevene og kvittering for at brievne er sendt.)

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er befinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidsfløynt, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).  
(Arbeidsstyrets uttalelse skal vedlegges søknaden.)

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.  
se situasjonsplan - tegn. nr. 10 - 01.

\*) Gjenboer er etere eller fester av eteendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:  
Ingen

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

Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:  
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 69 § 1)  
Se situasjonsplan - tegn. nr. 10 - 01

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:  
Plastfolie 0,02 mm

Forskr. kap. 9 - 19. Vegg: Ikkeberørende yttervegger av 4" bindingsverk av tre. Innv. dif. tett papp og 11 mm gipsplater. Utv. Form. papp og 3,2 mm internitt under utlekket STIH fasadeplater. Innv. lottvegger: 2" bindingsverk med 11 mm gipsplater på hver side.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og takteking:  
Oppbygd laftet trestak, 3 lags papptekking.

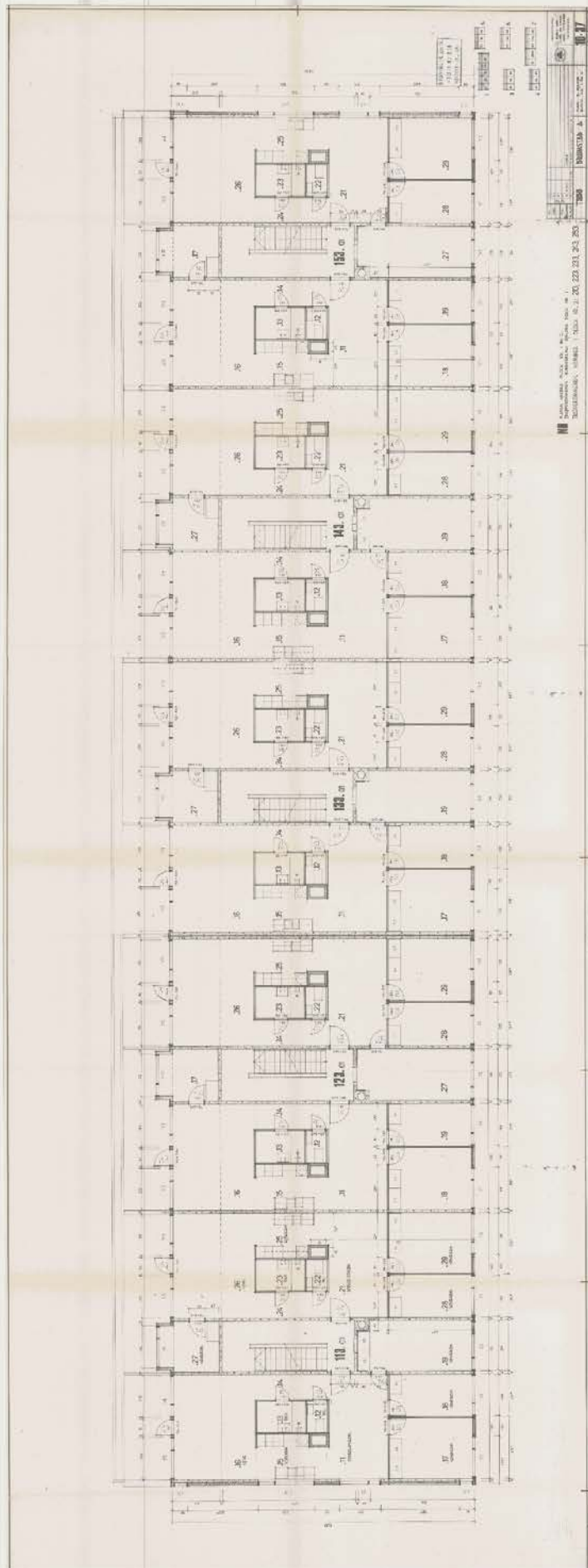
Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:  
plass-støpte betongdekker. Tykkelse 17 cm + 1 cm pass.

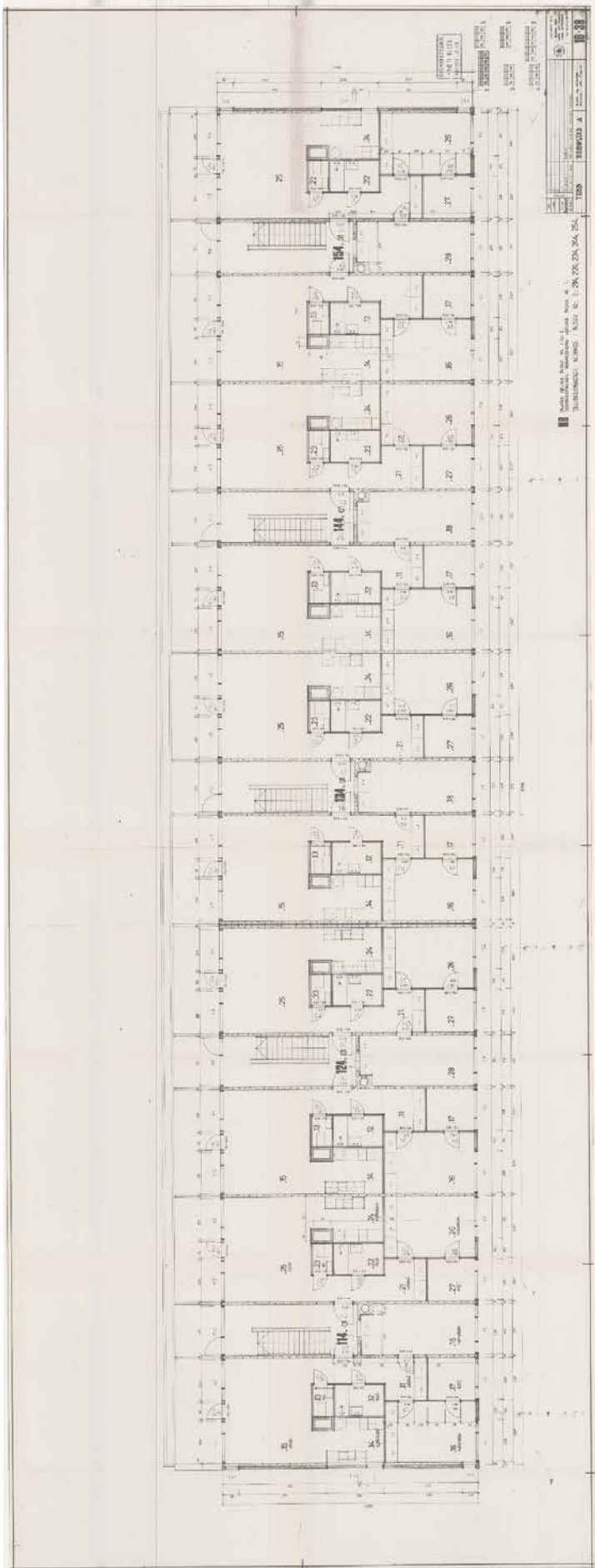
Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: Tak: 20 cm mineralullisolasjon. Yttervegger: 10 cm mineralullisolasjon. Gulv i leilighet i. etg. 5 cm skumplastisolasjon. Entrer: Kilde: reduksjonstall 30 dB. Innv. i leilighet: vinylbelegg på filt.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:  
Hovedtrapp: bredde 110 cm  
opptrinns 18 cm, inntrinns 26 cm  
Interntrapp i leilighet: bredde 80 cm tretrapp  
opptrinns 18 cm, inntrinns 27 cm.

Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og seppelnedkast:  
Ventilasjonsanlegg anmeldes særskilt  
Seppelnedkast: 1 stk. pr. trapperom. Se plantegninger.  
Ingen piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg.











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

SAK NR.:

DB 1247/92

DB 572 - 577/93

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Silmer 4/s  
Sluppenvegen 12<sup>E</sup>, Pb. 6033  
7003 Trondheim

**MIDLERTIDIG  
BRUKSTILLATELSE**

BYGGESTED	Fjosmoteru - Stallmoteruegen
BYGGHERRE	Bromstadenga B/h.
BYGGARBEIDETS ART	Rehabilitering.

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

Arbeidet er besiktiget

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

02.12.92 - 06.07.94

*Dr. 94*

for nevnte:

for følgende del av bygg:

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

x) <sup>4</sup>  
Fjosmoteruegen 1-3-5  
Stallmoteruegen 2-4-6  
Stallmoteruegen 1-25

Arbeidet må være fullført innen.....

Byggesakskontoret..... *9/12.94*

*H. Mannes*

BYGGESAKSKONTORET  
SEKSJON FOR  
BYGNINGSKONTROLL



Stempel Kr. 12.000,-.

### Festekontrakt.

#### § 1.

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

1. Bromstadenga nr. 1, gnr. 13, bnr. 91	7.462,2 m <sup>2</sup> .
2. Bromstadenga nr. 2, gnr. 13, bnr. 92.	20.704,3 "
3. Bromstadenga nr. 3, gnr. 13, bnr. 93,	<u>35.067,5 "</u>

Tilsammen 63.237,0 m<sup>2</sup>.

#### § 2.

Festeavgiften er for tiden i henhold til prismyndighetenes fastsettelse kr. 0,75 pr. m<sup>2</sup> pr. år. Avgiften betales halvårlig etter-skuddsvis hvert års 5. januar og 5. juli. Festeavgiften vil av hver av partene under endrede forhold kunne kreves regulert i den utstrekning prislovgivningen til enhver tid gir adgang hertil. I tilfelle enighet ikke oppnås vil avgjørelsen bli å treffe av en voldgiftsnemnd på 3 medlemmer oppnevnt av byfogden i Trondheim. Voldgiftsretten avgjør hvem som skal utrede utgiftene ved skjønn.

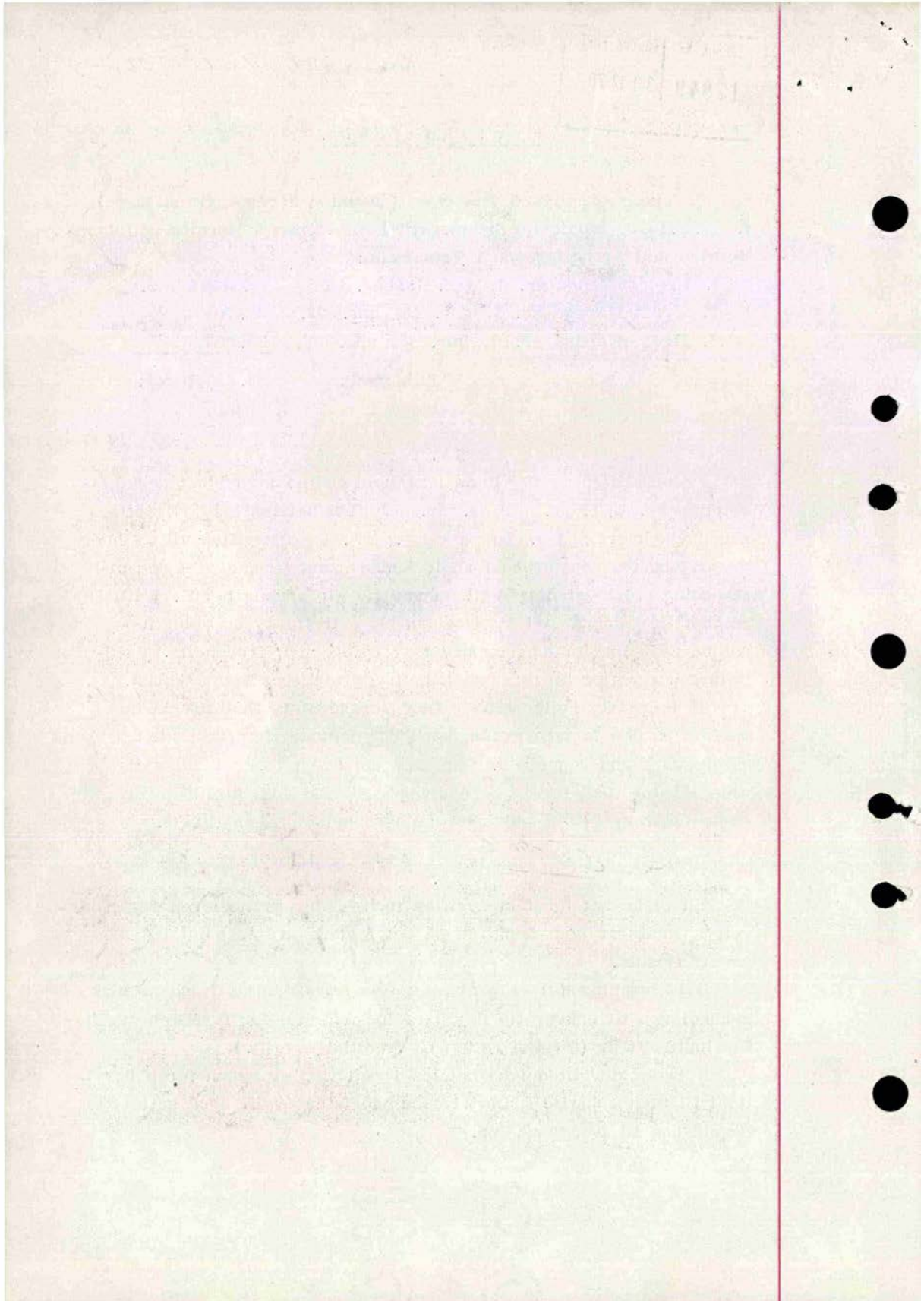
Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus oppført på den festede grunn, skal dog festeavgiften ikke uten bankens samtykke kunne reguleres. Dog skal det hvert 10. år i alle fall være adgang til å foreta de endringer i leien som forandringer i rentenivået og /eller endringer i engrosprisindeksen tilsier.

#### § 3.

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

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

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



-2-

§ 4.

Festetiden skal være 150 år og utløper således den 1. september 2118.

§ 5.

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

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

§ 6.

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

§ 7.

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

§ 8.

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

-3-

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

## § 9.

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

## § 10.

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

Trondheim, den 19. september 1970.  
23. desember 1970.

**Bromstadenga Borettslag**

Sigurd Vasseljen  
Sigurd Vasseljen  
(som eier)

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

Til vitnerlighet:

Q. Skjøge  
Kullbjørn Strands

# Nabolagsprofil

Fjøsmeestervegen 5B - Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 111 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	5 min	0.4 km
Strindheim Totalt 18 ulike linjer	15 min	1.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	19 min	1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	3.6 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	10 min	4.8 km

## Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	13 min	1.1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	18 min	1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	25 min	2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	19 min	1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	23 min	1.9 km
Cissi Klein videregående skole	18 min	
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min	1.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

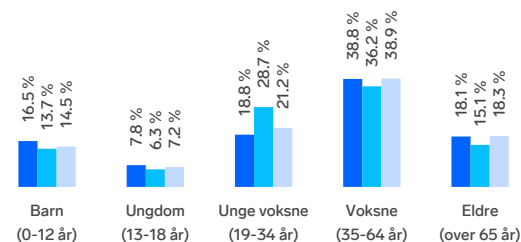
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Tyholttunet barnehage (0-6 år) 39 barn	7 min	0.6 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min	0.6 km




## Dagligvare


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




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

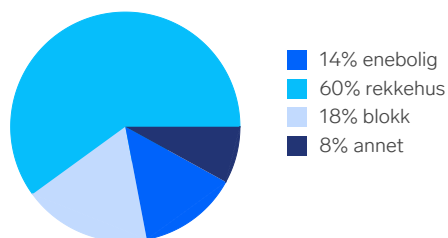
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 83/100

## Sport

-  Stallmestervegen akt.omr. - balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Tingsletta, balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst 8 min 
-  Feel24 Singsaker 18 min 

## Boligmasse







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

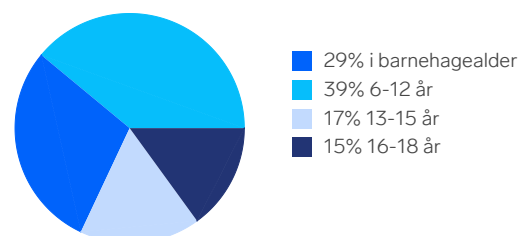
Sitat fra en lokalkjent



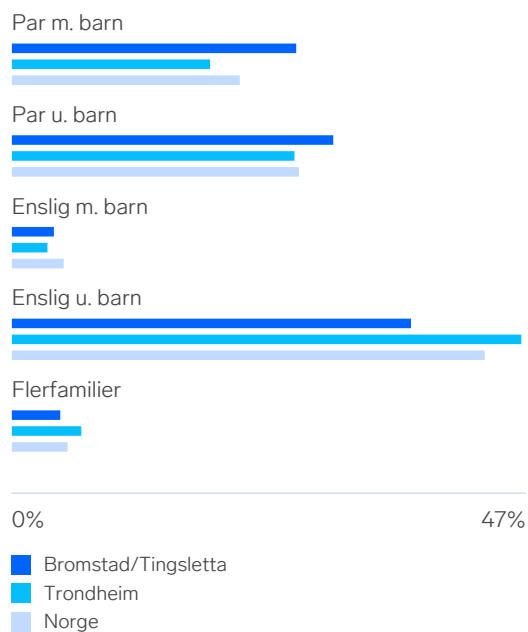
## Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter 8 min 
-  Boots apotek Valentinlyst 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

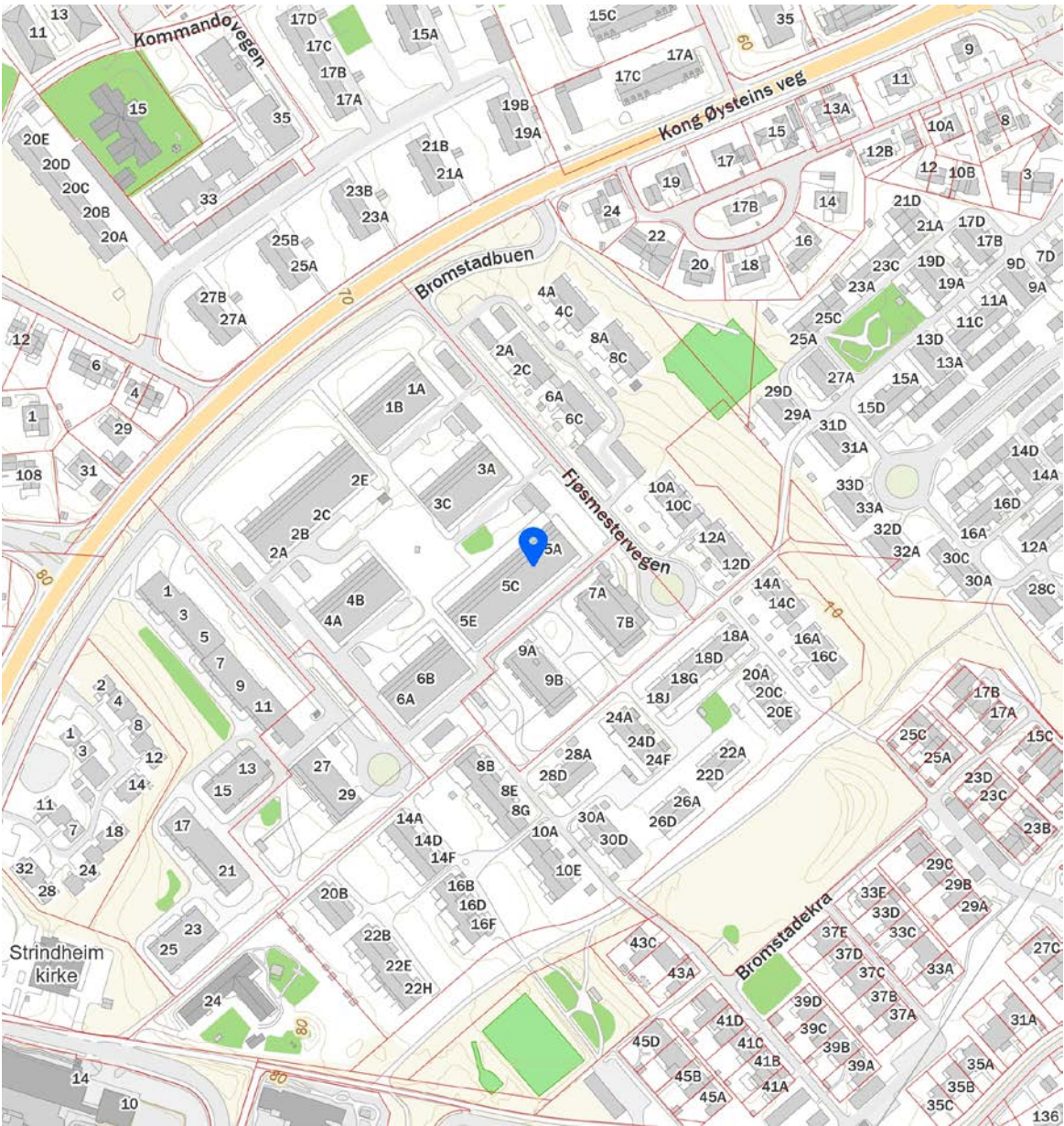
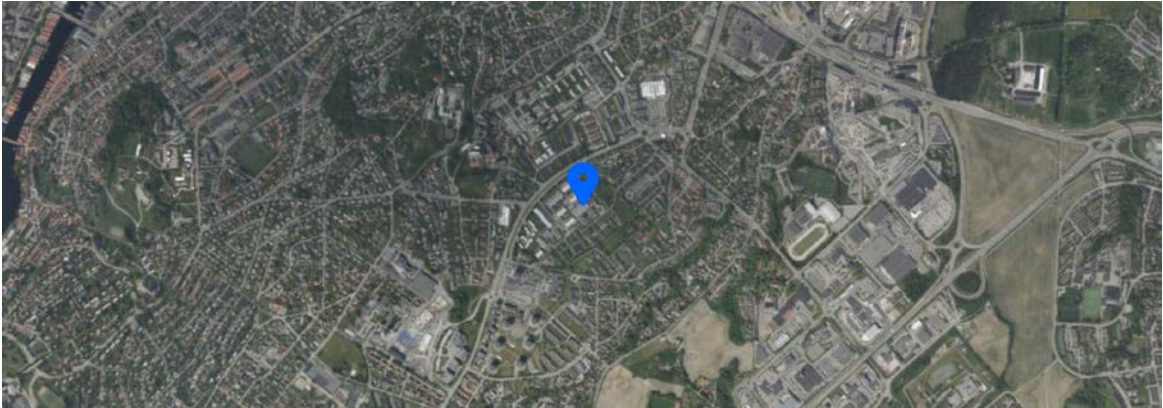


## Sivilstand

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



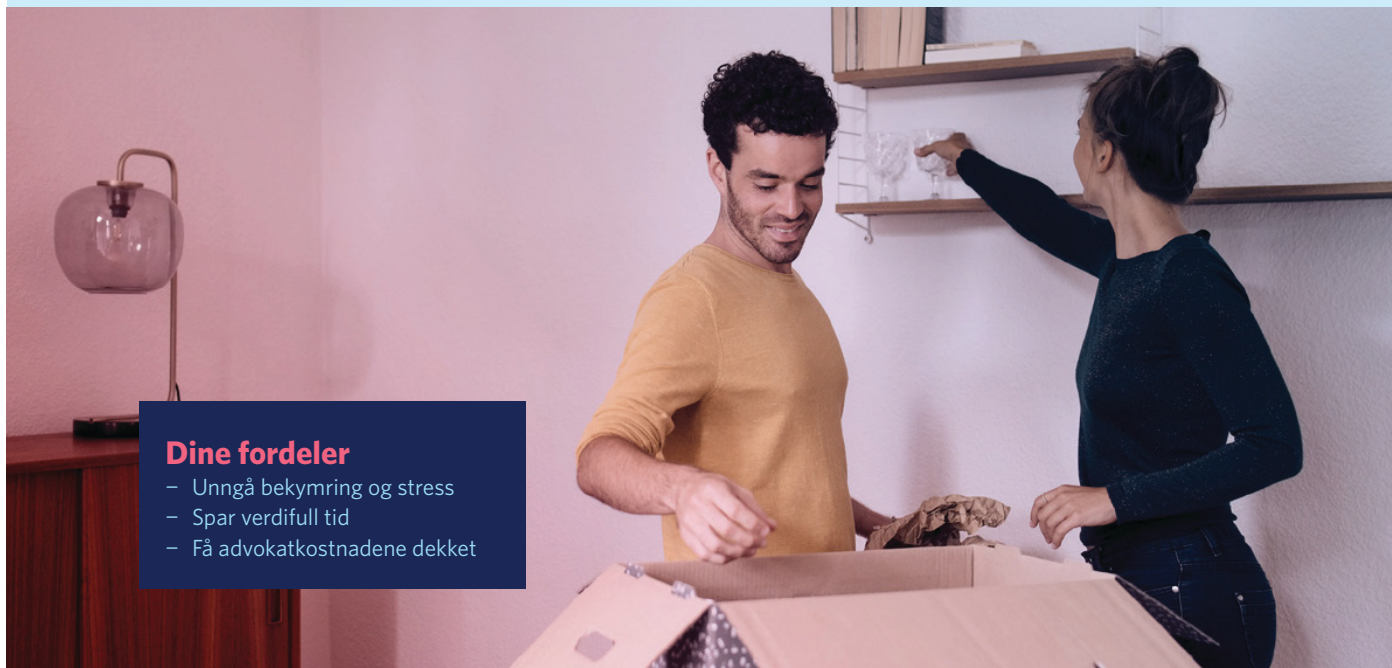
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# 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 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Geir Einar Moen  
Eiendomsmegler | Partner

[geir.einar.moen@emera.no](mailto:geir.einar.moen@emera.no)  
+47 970 54 431

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Geir Einar Moen  
geir.einar.moen@emera.no  
970 54 431

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING