

Fjøsmeurvege n 5C

Innhold

5

Velkommen til Fjøsmeurvegen 5C

6

Nøkkelinformasjon

18

Eiendommen

26

Tekniske dokumenter

Flott terrasseleilighet i
4. etasje (øverst).
Nydelige solforhold!
Garasje.



Velkommen til

Fjøsmestervegen 5C



Bilde tatt fra terrassen.

Fjøsmestervegen 5C

Prisantydning	3 290 000
Fellesgjeld	104 208
Omkostninger	18 037
Totalpris	3 403 245
Fellesutgifter	6 080 pr. mnd.
Bruksareal	69 m ²
BRA-i	67 m ²
BRA-e	2 m ²
TBA	13 m ²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	4 606 m ²
Byggeår	1973





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Vidar Stene

Eiendomsmegler

92808811

vidar.stene@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Stue med utgang til solrik terrasse.



Leiligheten ligger øverst i bygget og har en flott terrasse med svært gode solforhold.



Lys og romslig stue med utgang til terrasse.



Åpen kjøkkenløsning mot stue.



Åpen kjøkkenløsning mot stue.



Kjøkkenet er praktisk og har god benk- og skapplass.



Bak soverommet er et praktisk rom som kan brukes som kontor, barnerom eller evt. lagring/garderobe.



Stort soverom. Også her med skipsgulv.



Soverommet er romslig og har stor lagringskapasitet.



Romslig entré med rikelig skaplass.



Integrerte hvitevarer og godt med lagringsplass.



Stuen er romslig og har god plass til spisemøblement.



Toalett og bad er adskilt.



Flislagt bad med bl.a. dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Øm ønskelig har man tilgang på felles vaskerom med svært god kapasitet både for vask og tørk.



Egen garasje plass følger leiligheten.



Borettslaget har store fellesarealer, pent opparbeidet med bl.a. plen og sittegrupper.



Utsikt fra terrasse.



Bilde tatt fra terrassen.



Området byr også på lekeplasser og flotte internveier.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 69,0 m²

- BRA-i: 67,0 m²

- BRA-e: 2,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

4. etasje: Gang, stue, kjøkken, toalett, bad og soverom.

Sekundærrom:

4. etasje: Bod

Standard

4. etasje

Gang: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt betong i himling. Porttelefon.

Stue: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Belegg på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med benkebereder, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert mikroovn, platetopp og stekovn.

Toalett: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant og wc.

Bad: Flis på gulv og vegger. Malt betong i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap.

Soverom: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt

betong i himling. Garderobeskap.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Følger en p.plass i lukket parkeringskjeller med leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Sprekk i servant på toalett

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp? Firmanavn Rørforying

Lagt"strømpe" invending rør 2016/2018

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Tilkobling fullt tilgjengelig.

Er det foretatt radonmåling? Borettslaget utførte radon testing ca 2018, som jeg ble opplyst kun normale verdier 2018.

Verdi Godkjent.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1

TG 1: 9

TG 2: 7

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Balkong, terrasse, platting

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder og usikker

restlevetid.

-Vinduer og dører

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

-Vannledninger

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av vannrør fra byggeår.

-Elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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. Utførte arbeider på anlegget er utført av tidligere eier og mangler dokumentasjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

-Varmtvannsbereder

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

-Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av flatt gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder på tettesjikt og støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Selger har framvist en kjellerbod som ligger i Fjøsmeestervegen 5A. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisseting av

boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
4606,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.
Energikarakter: F - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 290 000,-
Andel fellesgjeld kr 104 208,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tinglysing hjemmelsdokument kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

HELP boligkjøperforsikring kr 6 200,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Gebyr panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
3 412 245,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 104 208,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 080,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad renter kr. 491,-
- Felleskostnad avdrag kr. 437,-
- Felleskostnad driftsdel kr. 2108,-
- Tilleggsytelser: Parkering kr. 2450,-
- Renhold av fellesareal kr.106,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 488,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og innboforsikring i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Kr. 104 208,- pr. 31.12.2023.

Andel fellesformue

Kr. 759,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 1460022310
Den Norske Stats Husbank Annuitetslån,
2 terminer per år.
Rentesats per 26.04.2024: 4.49% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 26.04.2024: 3 546 436

Andel av saldo: 7 960

Første termin: 31.12.2007

Første avdrag: 30.12.2007 (siste termin 30.06.2025)

Fast rente til 01.08.2022.

Lånenummer: 42026621946,
Sparebank 1 SMN Annuitetslån,
4 terminer per år.

Rentesats per 26.04.2024: 6.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111 Saldo per
26.04.2024: 38 000 000

Andel av saldo: 85 291

Første termin: 22.04.2023

Neste avdrag: 22.07.2025 (siste termin 22.01.2052)
3mnd Nibor + Margin 1,7

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 22.07.2025 utgjøre ca kr 98,00 per måned for denne boligen

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 917 475,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 486 405,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører. Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisnr. 19471692 m.fl.

Regnskap

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr.1 996 652,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2022 kr.34 939 567,-

Overskudd ble overført til annen egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ifølge borettslagets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R20130056 og R20140037. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for

pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så

gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperpakke

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Vidar Stene per e-post vidar.stene@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 88 11. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmevlingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmevlingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmevler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder

bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners samarbeider med Lokalbank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige

myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Thomas Hernes.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fjøsmeurvegen 5C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 93, andelsnr. 1160 i Bromstadenga Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240070.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00
Markedspakke Standard: 8 950,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,

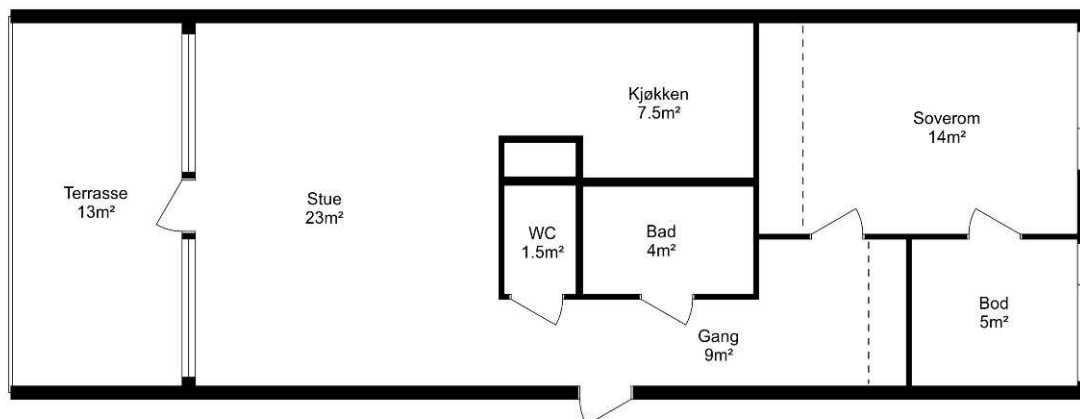
Ansvarlig megler er Vidar Stene / +47 92 80 88 11/
vidar.stene@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 22.07.2024

Tekniske dokumenter

Fjøsmestervegen 5C anr: 1160

4. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
 Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
 Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
 Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Fjøsmestervegen 5C 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1973

BRA: 67 m²

BRA-i: 67 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 13 BNR: 93 ANR: 1160

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Fjøsmestervegen 5C
7046 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17057>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

På undersiden av balkongen er det etablert papptekking med fall til takrenne. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen eller fallforhold inspisert.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder og usikker restlevetid.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av vannrør fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Utførte arbeider på anlegget er utført av tidligere eier og mangler dokumentasjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Vannsikkerhet er ivaretatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Ved dusjing direkte på overflater må det påregnes svabring til gulv.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av flatt gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Utførelsen av membran ved rørgjennomføring lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder på tettesjikt og støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å forsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2024

Rapportdato
6.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Thomas Hernes

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 26.04.24.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Tommy Sandersen

Telefon: 45228072

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: ts@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Fjøsmeurvegen 5C, 7046 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 13

Bruksnr: 93

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 1160

Leilighetsnr:

Byggeår: 1973 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	67	67	0	0	13
Kjellerbod med adkomst via Fjøsimestervegen 5A	2	0	2	0	0
Totalt m²	69	67	2	0	13

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4 etasje	67	67	0	0	13
Totalt m²	67	67	0	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4 etasje	67	61	6	Gang, stue, kjøkken, toalett, bad og soverom.	Bod.
Totalt m²	67	61	6		

Bygning: Kjellerbod med adkomst via Fjøsimestervegen 5A

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	2	0	2	0	0

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en kjellerbod som ligger i Fjøsmeurvegen 5A. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet underliggende tekking etter byggeår, årstall for når dette er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>På undersiden av balkongen er det etablert papptekking med fall til takrenne. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen eller fallforhold inspisert.</p> <p>Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av alder og usikker restlevetid.</p>	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1993.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

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

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Ingen avvik registreres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Tilkoblet mekanisk fellesavtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 07.12.71.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Tilkoblet mekanisk fellesavtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at rørfornyng er gjort i perioden 2016/18.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Ingen avvik registreres.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Utover dette er det ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige vannrør.	

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av vannrør fra byggeår.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p> <p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.</p>	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap er plassert i felles trappegang.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Det må antas at det er gjort arbeider etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Utførte arbeider på anlegget er utført av tidligere eier og mangler dokumentasjon. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent da datostempling da datostempling ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereeder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Leiligheten har mekanisk fellesavtrekk via kjøkken, WC og bad, kombinert med naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i en tidligere rapport at badet er oppgradert i 2006, det foreligger ingen dokumentasjon på dette.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er ikke fall til sluk. Vannsikkerhet er ivaretatt med et forhøyet tettesjikt ved dør. Ved dusjing direkte på overflater må det påregnes svabring til gulv.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av flatt gulv.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> <p>Utførelsen av membran ved rørgjennomføring lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i alder på tettesjikt og støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å forsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p> <p>Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.</p> <p>Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servantskap, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk fellesavtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240070		
Adresse	Fjøsmeurvegen 5c		
Postnummer	7046	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslag	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Thomas	Selger1etternavn	Hernes

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

Hvis ja, beskrivelse

Sprekk i servant på toalett

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Rørfornyng

Redegjør for hva som er gjort og når

Lagt"strømpe" invending rør 2016/2018

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilkobling fullt tilgjengelig

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Borettslaget utførte radon testing ca 2018, som jeg ble opplyst kun normale verdier

Når

2018

Verdi

Godkjent

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

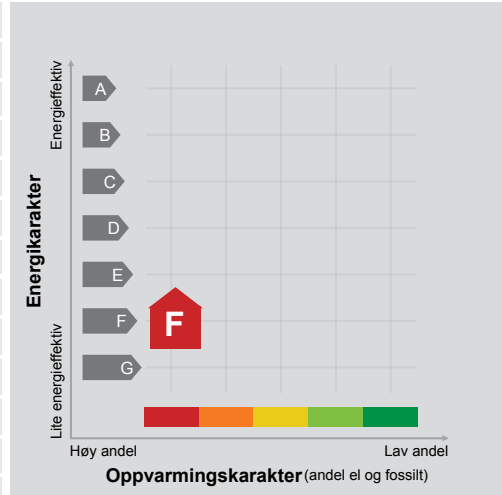
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

ENERGIATTEST

Adresse	Fjøsmeestervegen 5C
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	93
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182184527
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	07378405-73af-4f23-954d-7657a5f8b394
Dato	02.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Vask med fulle maskiner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltak 9: 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 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: 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. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Fjøsmestervegen 5C

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tyholtveien Linje 13, 22	4 min	0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	25 min	1.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min	4.8 km
Trondheim Værnes	27 min	

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	16 min	1.3 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	17 min	1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	28 min	2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	18 min	1.4 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	19 min	1.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min	1.5 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min	3.3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

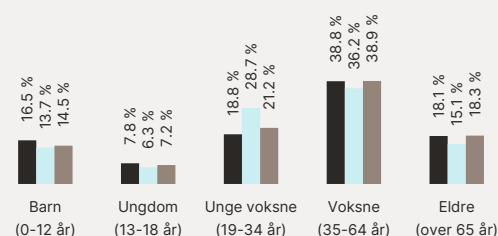


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min	0.2 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	9 min	0.7 km
Hagebyen private barnehage (0-5 år) 16 barn	10 min	0.7 km


Dagligvare


Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	6 min	0.4 km
Kiwi Valentinlyst	8 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Støynivået
Lite støynivå 89/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



 Gateparkering
Lett 83/100

Sport

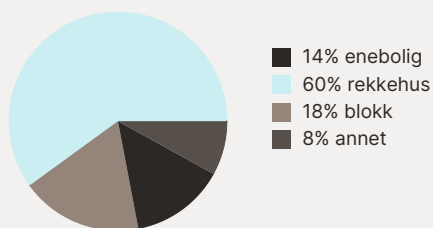
 Stallmestervegen akt.omr. - ballø... 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Tingssletta, ballløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Fresh Fitness Valentinlyst 7 min 

 3T-Leangen 21 min 

Boligmasse







«I dette nabolaget er det stort mangfold, med mange forskjellige typer mennesker.»

Sitat fra en lokalkjent

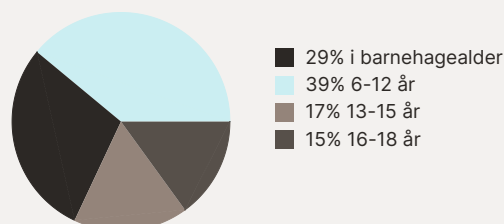


Varer/Tjenester

 Valentinlyst Senter 7 min 

 Boots apotek Valentinlyst 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

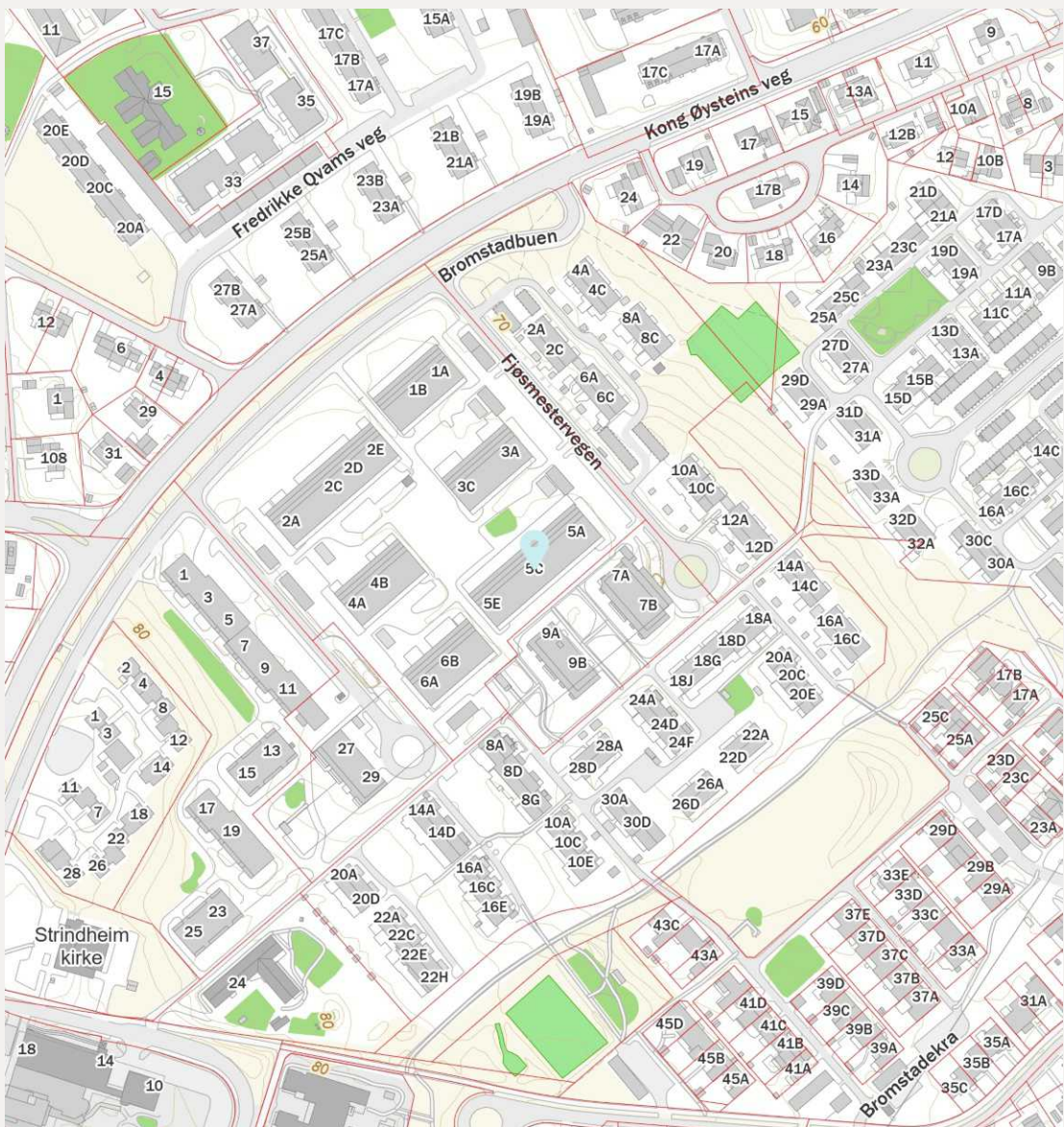
■ Bromstad/Tingsletta
■ Trondheim
■ Norge


Sivilstand



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

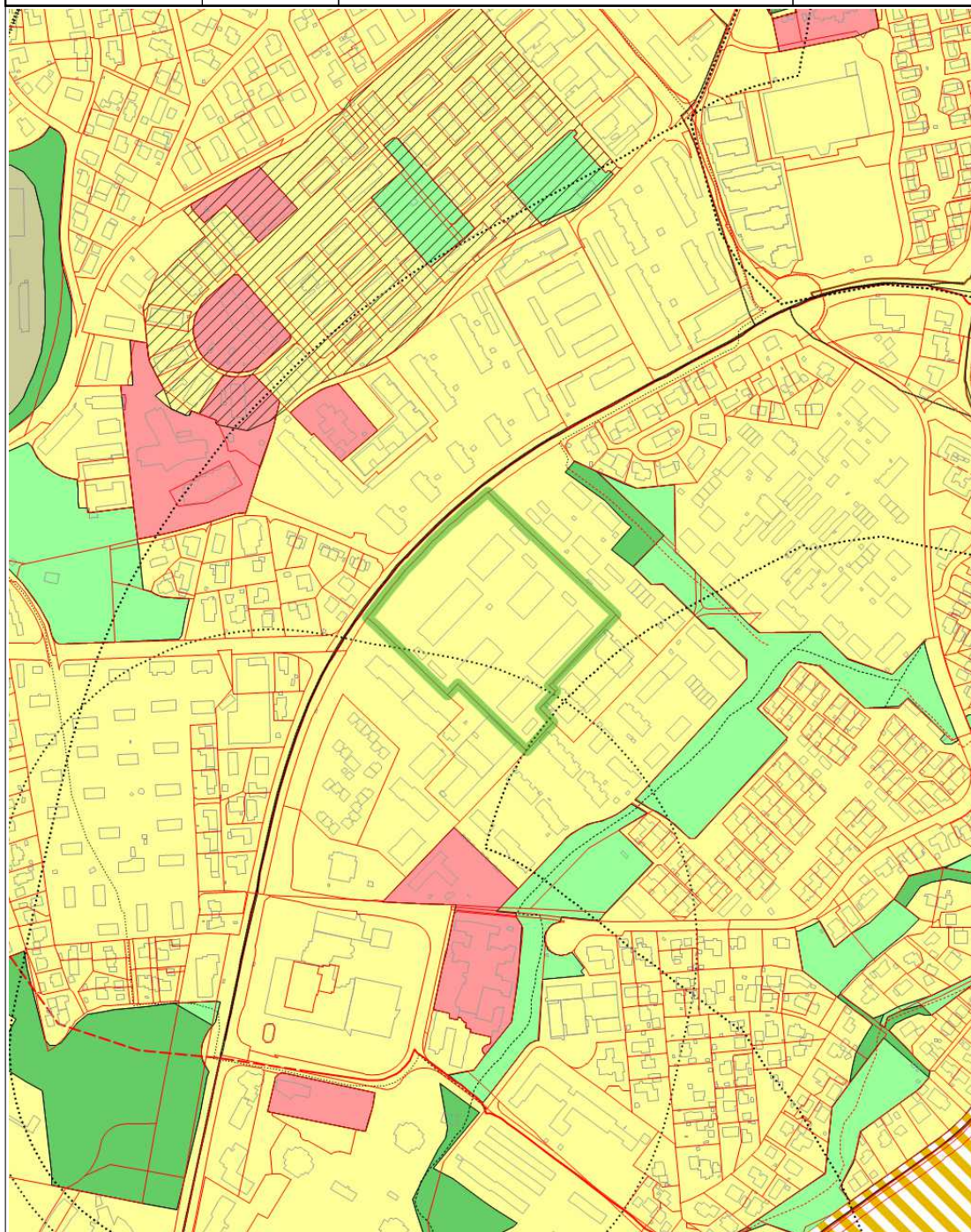


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024




 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

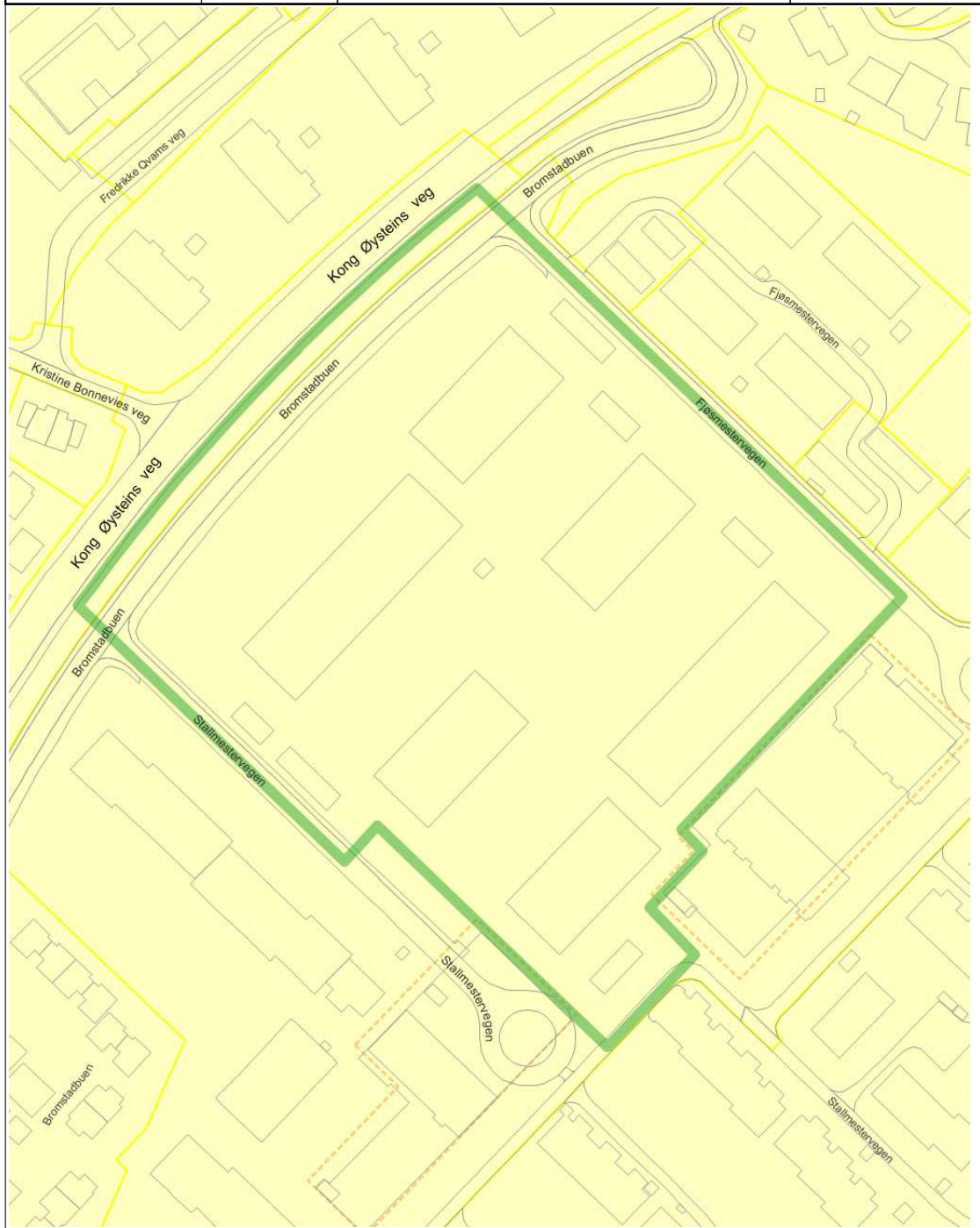
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel 2012-2024				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fjøsmestervegen 1A 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					









Tegnforklaring


 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Udefinert bygning	 Bygning	 Bestemmelsesområde parkering og uterom
 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde lokalsenter	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Framtidig
 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Framtidig
 Jernbane - Tunnel - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig	 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 Forlegning/Leir - Nåværende
 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende	 Gang- og sykkelveg
 Veg		

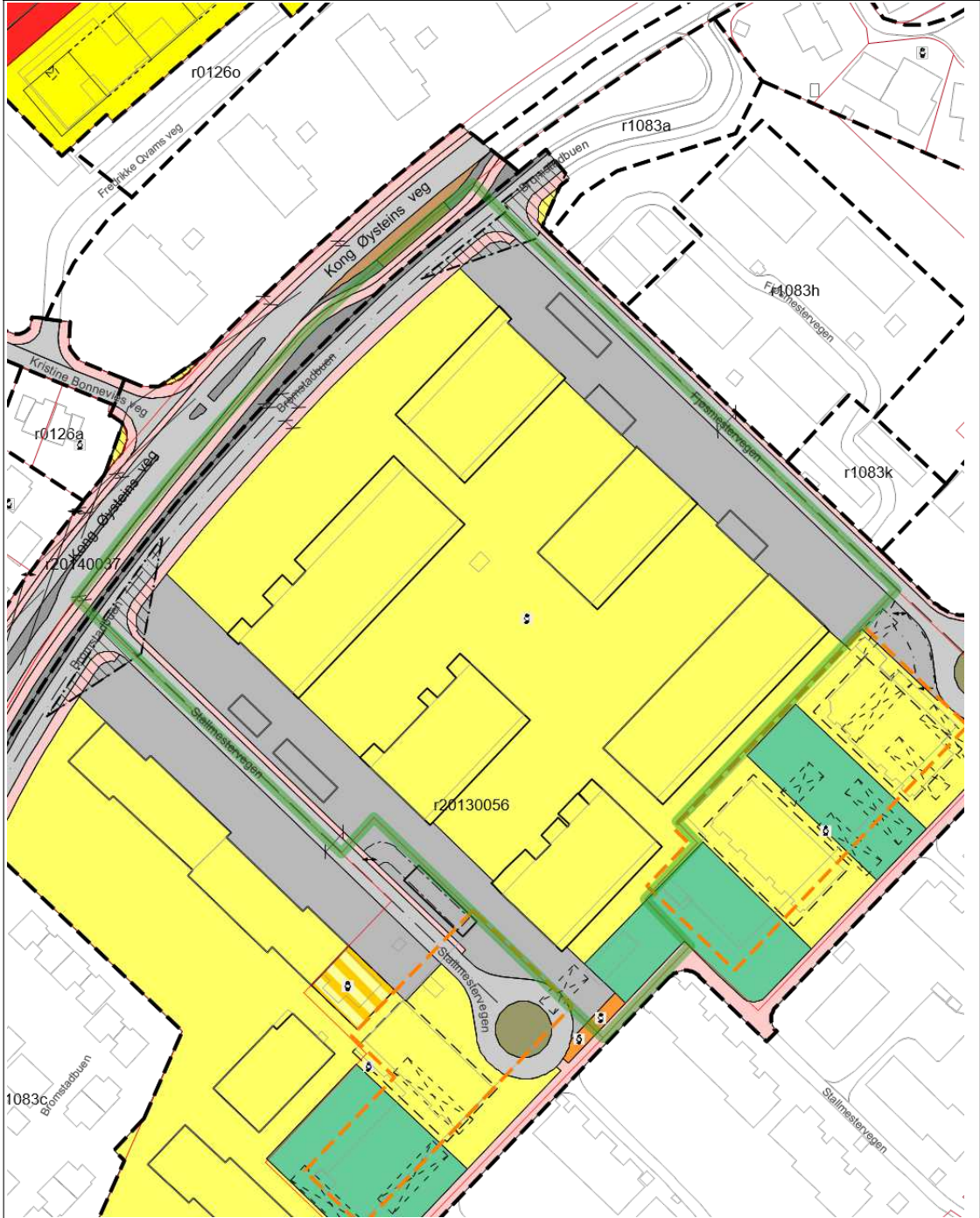
 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 93	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Fjøsmestervegen 1A 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Udefinert bygning
	Bygning		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		Gang- og sykkelveg		Veg

Regulering på grunnen

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN § 12-6 HENSYNSSONER

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-bibakkebebyggelse (1113)
- Renoveringsanlegg (1500)
- Løkeplass (1610)
- Anngitt bebyggelse og anleggformål kombinert med andre anngitte hovedformål (1900)

§ 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSZONER (PBL § 12-6, § 11-8 a)



Friskisone H140

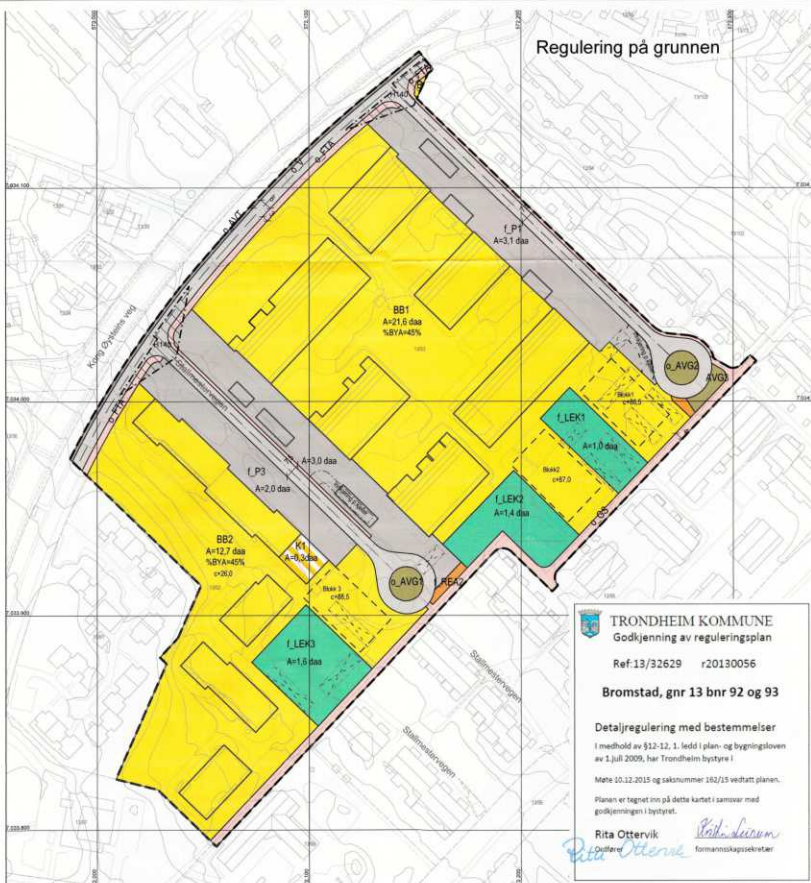
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg (2010)
- Feries (2012)
- Gang-rykkeløp (2015)
- Aveny veggrunn - tekniske anlegg (2016)
- Aveny veggrunn - grenselinje (2016)
- Parkeringsplass (2082)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plan grense
- Grense for arealformål
- Byggenesse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert sentertillegg
- Regulert kort tilknytning
- Regulert kjørabelt
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Aukret

Illustrasjonslinjer



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 13/132629 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 05.12.2015 og saknummer 192/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Deiðar Ottervik formannkapssekretær

Kartplan (kv. 1) av 13/12-12 - 07M32
Kartutviklet av dato: august 2015
Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93
Plankart 1 av 2 - regulering på grunnen

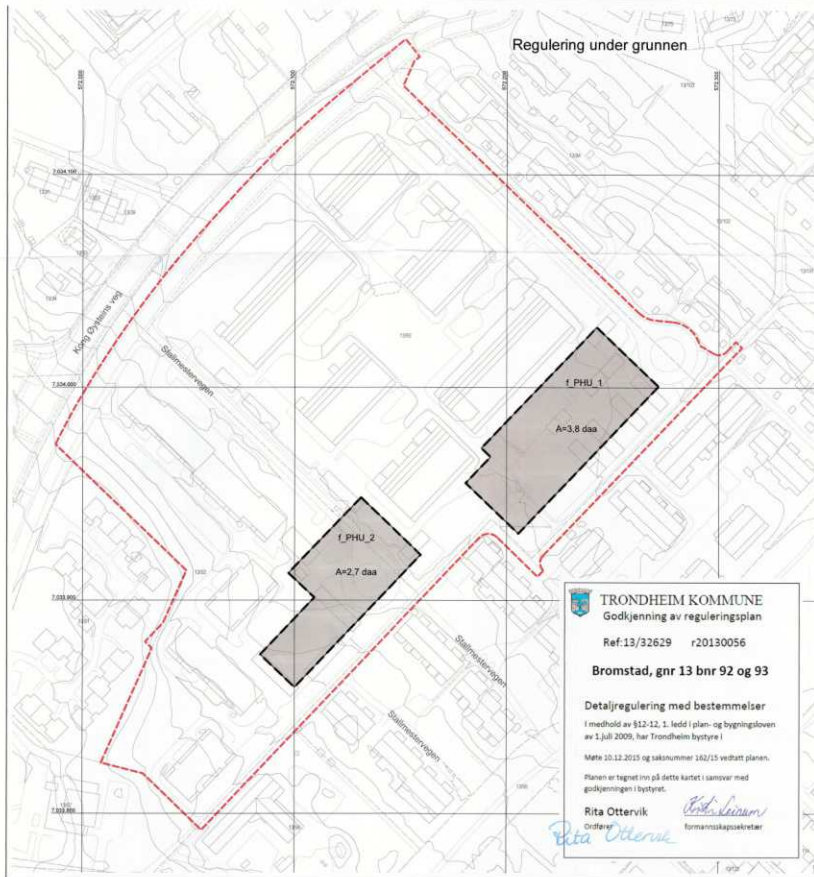
Revusjoner

Revusjoner	Dato	Sign.	Revusjoner	Dato	Sign.
Endring av skilte inn	05.08.14	J.F.			
Endring av skilte inn	08.08.15	J.F.			
Tilleggsanlegg	25.08.15	K.O.			

Endring av skilte inn ved av. 03.08.2014/014
05.08.2014
Endring av skilte inn ved av. 03.08.2014/014
08.08.2014
Endring av skilte inn ved av. 03.08.2014/014
08.08.2014
Endring av skilte inn ved av. 03.08.2014/014
28.08.2015
Endring av skilte inn ved av. 03.08.2014/014
08.11.2015
Endring av skilte inn ved av. 03.08.2014/014
08.11.2015

Plan utarbeidet av: **solem.arkitektur**
Reguleringsplan: **r20130056**
Kommunens saknr: **13/132629**

Dato: 07.02.2014



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPÅN

§ 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Parkeringhus/anlegg (2013)

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

- Planegrens
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER

- Planens begrensning på grunnen

1:5 grunnet
Under grunnet

Kartblad (vår): E16089 – UTM12	Kartbladets pr. dato: august 2015	Etvidelse: 3m
Høydeplanar: N20200	Kilde: Trondheim kommune	
TRONDHEIM KOMMUNE		
Detaljregulering av		
BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93		
Plankart 2 av 2 – regulering under grunnen		
Målestokk: 1:1000 (A2)		
Revisjoner	Dato	Beskrivelse
Endring av 2. og 3. deler m.m.	08.08.14	1.1
Endring av 2. og 3. deler m.m.	08.08.15	1.1
Tilstandsrapport	27.08.15	8.0
SAGSBEHANDLING I BULU PLAN- OG BRUNNREGULERING		
Fastsettelse av detaljregulering og godkjenning	08.11.2015	2015
Bekreftelse av detaljregulering og godkjenning	09.02.2016	2016
Offisiell offentliggjøring	30.09.16	2016
Bekreftelse av detaljregulering og godkjenning - utkast	08.11.2015	
Bekreftelse av detaljregulering og godkjenning	08.11.2015	
Bekreftelse under offentlig høring	08.11.2015	
Godkjent i bystyret	10.11.2015	
Plan utarbeidet av: solem arkitektur		
Dato: 07.02.2016		Reguleringnummer: r20130056
		Kommunens saknr: 13/132029

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:13/32629 r20130056

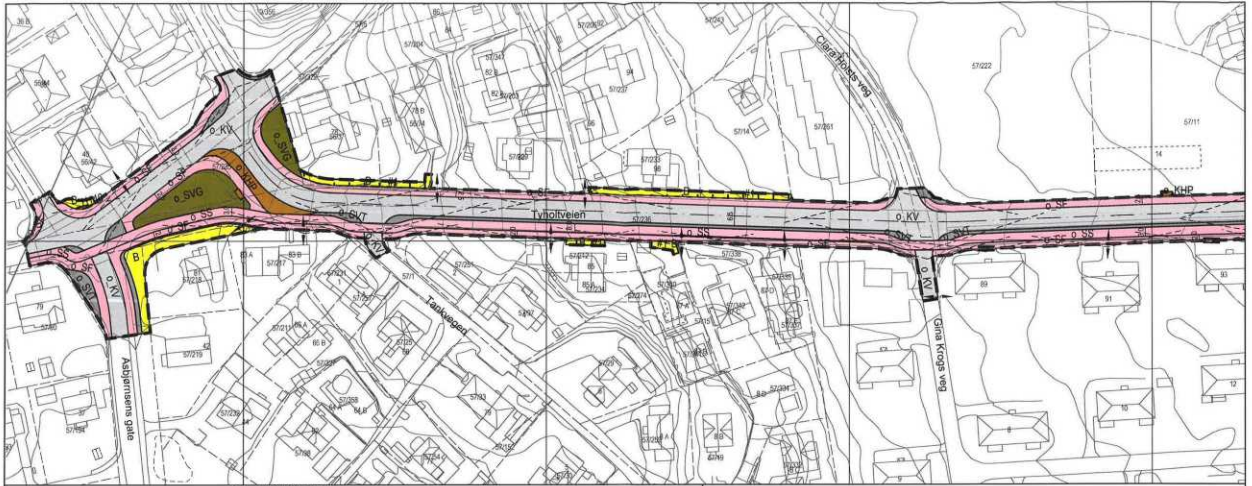
Bromstad, gnr 13 bnr 92 og 93

Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 20.12.2015 og saknummer 162/15 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samvær med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

[Signature]
Kommunikasjonssjef



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

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

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE

Friakt (140)

PBL § 127 BESTEMMELSER

BESTEMMELSEOMRÅDE

Midlertidig riggområde, #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plan grense

Grense for arealformål

Regulert sønerlinje

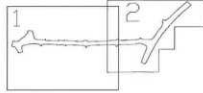
Friaktlinje

Grense for best område

Grense for sikringsoner

Stengning av avkjørsel

Avkjørsel



Kartplan (x,y): Evr89 - UTM32 Kartuttrekk pr dato: juni 2019
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune
Kartstørrelse: 1m 0 10 20 30 m

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

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer	15.06.2015	LD	Diverse endringer	23.08.2018	BM/TK
Diverse justeringer	07.10.2015	LD	74 saksbehandling	07.06.2019	BM/TK
Parkering nordre side endret	20.09.2016	LD			
Nytt teikur	15.12.2016	LD			

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Sign.
Etterleggelse av utgraving og regulering av bered	27.09.2014	AKH
Behandlet i bygningssjefens utvalgsutvalg	03.05.2016	
Offisiell uttalelse	03.07.01.09.2018	
Behandlet i bygningssjefens utvalgsutvalg	26.08.2018	
Behandlet i bygningssjefens utvalgsutvalg	06.08.2019	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.08.2019	
Godkjent i bystyret	20.08.2019	
Kommisjonsdato	21.08.2019	

Forlagsstiller: **Vianova Trondheim AS**

Reguleringsnummer: **r20140037**
Kommunens saknr: **14/47364**

Dato: 12.08.2015

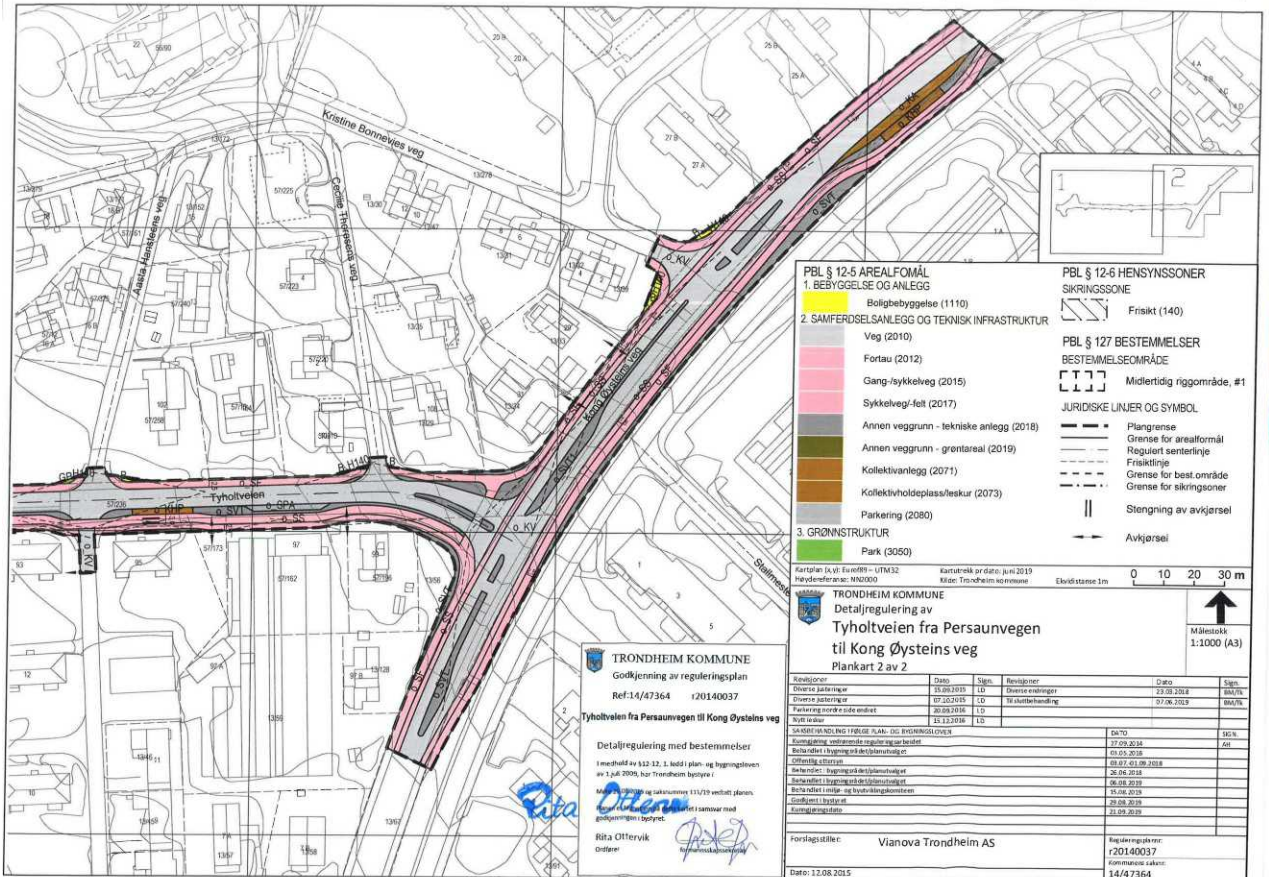
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref: 14/47364 r20140037

Tyholtveien fra Persaunvegen til Kong Øysteins veg

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 3.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 23.08.2015 i saknummer 111/17 vedtatt planen.

Rita Ottervik
Ordfører



- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 Boligbebyggelse (1110)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 Veg (2010)
 Fortau (2012)
 Gang-sykkelveg (2015)
 Sykkelveg/-felt (2017)
 Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 Annen veggrunn - grønntåreal (2019)
 Kollektivanlegg (2071)
 Kollektivholdeplass/leskur (2073)
 Parkering (2080)
 Park (3050)
3. GRØNNSTRUKTUR
 Park (3050)
- PBL § 12-6 HENSINNSONER**
 SIKRINGSSONE
 Friskilt (140)
- PBL § 12-7 BESTEMMELSER**
 BESTEMMELSEMRÅDE
 Midlertidig riggområde, #1
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
 Plangrense
 Grense for arealformål
 Regulert senterlinje
 Friskiltlinje
 Grense for best område
 Grense for sikringsoner
 Stengning av avkjørsel
 Avkjørsel

Karttaller: 14 01 Eurofibr - LUTM32 Kartet er utgitt 14.06.2019
 Inndelsnummer: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Etableringsår: 0 10 20 30 m

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

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

Detaljregulering med bestemmelser
 i medhold av § 12-12. 2. ledd plan- og bygningsetaten
 av 1. juli 2009, for Trondheim bystyre

Møteprotokoll fra saknummer 111/19 vedtatt plan- og bygningsetaten
 med 1 samvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
 Ordfører

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon 1	19.08.2019	LD	Diverse endringer	22.08.2018	BA/TK
Diverse justeringer	07.10.2018	LD	Tilskottbehandling	07.06.2019	BA/TK
Forberedelse av utkast	20.09.2018	LD			
Utkast utarbeidet	15.12.2018	LD			
Forberedelse av utkast med tillegg av plan- og bygningsetaten					
Forberedelse av utkast med tillegg av plan- og bygningsetaten					
Behandling i bygningsetaten	09.05.2018				
Behandling i bygningsetaten	09.07.2018				
Behandling i bygningsetaten	26.06.2018				
Behandling i bygningsetaten	06.08.2018				
Behandling i plan- og bygningsetaten	15.06.2019				
Samfunn i bystyre	28.08.2018				
Samfunn i bystyre	21.09.2019				

Forlagsstille: **Vianova Trondheim AS**
 Registreringsnummer: **r20140037**
 Kommunesaknummer: **14/47364**

Dato: 12.08.2015

Innkalling til ordinær Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 7. juni 2022 kl 18.00

Sted: Frikirken Moholt, Brøsetveien 145A

Saksbehandling etter vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering:

- Valg av møteleder
- Valg av sekretær
- Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Registrering av antall stemmeberettigede inklusive eventuelle fullmakter
- Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2022

- Godkjenning av årsregnskap
- Disponering av resultat
- Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2022

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

5. Saker til orientering

- a. Årsoppgjør 2022 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS
- b. Status utredning Minihusene i Bromstadbuen

6. Saker til beslutning fra andelseierne

- a. Sam Haugland: Fasadeendring. Etablering av uteplass Bromstadbuen 3.
- b. Anne Berit Dahl: Fasadeendring. Etablering av uteplass og utebod i Bromstadbuen 14.

Fasadeendringer krever 2/3 flertall i Generalforsamling jmf Borettslagsloven.

7. Saker til beslutning fra Styret

Det foreligger ingen saker til beslutning fra Styret.

8. Valg av Styremedlemmer og valgkomite

- a. Styremedlemmer for 2 år. På valg: Trond Damås, Sissel Salater og Joakim Larsen
- b. Varamedlemmer for 1 år. På valg: Steinar Wold, Børge Kraft Ervig og Arne R.Gripp
- c. Valgkomite og valgkomiteens varamedlemmer for 1 år. På valg: Trine Holmen, Wenche Melland, Roar Kjelaas, Knut Tangen, Hans Sandnes
- d. Valg av 3 delegerte m/ varamedlem til TOBBs generalforsamling

Se valgkomiteens innstilling som følger vedlagt

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på Generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av andelseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med seg en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg om Generalforsamlingen tillater det.

Trondheim 15. mai 2023

Bromstadenga Borettslag

Styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		13 355 292	12 709 656	13 355 000	14 355 000
Inntekter garasjer		86 424	94 524	91 300	83 700
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 891 124	1 754 604	1 891 000	2 072 000
Andre tillegg	1	7 206 017	6 756 957	7 205 820	8 940 820
Andre driftsinntekter	2	85 687	84 455	117 700	0
Sum driftsinntekter		22 624 543	21 400 196	22 660 820	25 451 520
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 415 244	-1 467 351	-1 330 200	-1 481 690
Styreonorar	4	-290 000	-290 000	-290 000	-310 000
Avskrivninger	5	-523 803	-528 762	-524 000	-523 800
Forretningsførerhonorar		-395 167	-381 433	-395 000	-503 235
Eksterne honorar	6	-174 487	-202 881	-118 000	-34 000
Kontingent boligbyggelag		-131 700	-131 700	-132 000	-132 000
Kontingent/felleskostnader	7	-6 112 500	-6 112 500	-6 112 500	-8 070 456
Drifts- og serviceavtaler	8	-1 410 559	-1 538 840	-1 053 500	-913 500
Løpende vedlikehold	9	-696 648	-613 846	-1 200 000	-750 001
Periodisk vedlikehold	10	-81 250	-1 919 024	0	-750 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 935 922	-1 384 674	-1 891 000	-2 072 000
Forsikring	11	-745 266	-762 596	-812 000	-946 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 624 642	-1 777 950	-1 722 000	-1 752 000
Eiendomsavgifter		-2 067 852	-2 006 163	-2 150 000	-2 260 000
Festeavgift	12	-488 220	-440 524	-500 000	-500 000
Energi, felles	13	-597 003	-665 558	-660 000	-600 000
Andre driftsutgifter	14	-649 080	-257 675	-194 001	-254 800
Tap på fordringer	17	0	-7 537 146	0	0
Sum driftskostnader		-19 339 342	-28 018 622	-19 084 201	-21 853 482
DRIFTSRESULTAT		3 285 201	-6 618 426	3 576 619	3 598 038
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		238 626	211 161	210 000	20 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	-13 099 999	0	0
Finanskostnader		-1 527 175	-1 221 238	-1 220 855	-1 644 806
Netto finansposter		-1 288 549	-14 110 076	-1 010 855	-1 624 806
Resultat før skattekostnad		1 996 652	-20 728 501	2 565 764	1 973 232
ÅRSRESULTAT	15, 19	1 996 652	-20 728 501	2 565 764	1 973 232
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		1 996 652	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-20 728 501	0	0

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 20	99 552 766	99 920 091
Maskiner	5	12 500	18 750
Andre anleggsmidler	5	1 275 819	1 426 048
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	16	1	1
Sum anleggsmidler		100 841 086	101 364 889
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	17	32 668	8 664
Forskutterte kostnader MBU	17	514 055	466 061
Periodiserte kostnader	17	652 608	473 293
Mellomregning Klare Finans	17	196 405	211 459
Opptjente renter	17	28 569	1 104
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	18	1 463 805	999 319
Sum omløpsmidler		2 888 110	2 159 900
SUM EIENDELER		103 729 196	103 524 790

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	19	36 700	36 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	19	34 902 867	32 906 214
Sum egenkapital		34 939 567	32 942 914
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	20, 21	43 812 197	46 053 399
Borettsinnskudd	20, 22	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	20, 22	38 000	50 000
Sum langsiktig gjeld		65 819 297	68 072 499
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 477 420	1 456 069
Skyldig off. myndigheter		90 721	101 666
Forskudd kunder		218 698	219 123
Forskutterte inntekter MBU		382 628	367 576
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		121 798	118 595
Påløpte renter		383 066	183 177
Påløpte kostnader		296 003	68 270
Annen kortsiktig gjeld		0	-5 100
Sum kortsiktig gjeld		2 970 333	2 509 376
Sum gjeld		68 789 630	70 581 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		103 729 196	103 524 790
Pantstillelser	20	65 781 297	68 022 499

Sted: _____, dato: _____

Tore Resell
Leder

Joakim Larsen
Styremedlem

Trond Damås
Styremedlem

Sissel Salater
Styremedlem

Bodil Helen Andersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

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

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGG SINTEKTER

	2022	2021
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	735 197	600 300
Garasje/parkeringsanlegg	6 470 820	6 156 657
Sum andre tillegg	7 206 017	6 756 957

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2022	2021
Strømvavgift eluttak	200	200
Offentlige tilskudd	59 750	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	21 000	28 500
Kompensasjon/erstatning	4 737	0
Utleie av parkering/garasjer	0	55 755
Sum andre inntekter	85 687	84 455

Offentlig tilskudd gjelder tilskudd fra Husbanken og kompensasjon kom fra Fremtid ifm skade.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	958 869	933 248
Arbeidsgiveravgift	209 512	213 214
Feriepenger	121 798	118 594
Pensjonskostnader	56 596	28 720
AFP-premie	16 610	18 541
S luttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	329	0
Reisekostnader	13 504	13 702
Andre lønnskostnader	38 026	141 331
Sum personalkostnader	1 415 244	1 467 351

Samlet antall årsverk: 1,15
Obligatorisk tjenestepensjon
Borettslaget har en hybrid tjenestepensjonsordning i Storebrand. Denne avtalen ble inngått i 2021.

Note 4 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	290 000	290 000

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Grendehus	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 293 997	0
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 293 997	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 281 496	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	12 500	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	6 250	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	3	5	

	Kontormask.	Inventar	Inventar	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	56 536	110 375	49 722	29 636 561	81 969	11 019 734
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 536	110 375	49 722	29 636 561	81 969	11 019 734
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	56 536	110 375	36 463	0	81 969	2 203 947
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	13 259	29 636 561	0	8 815 787
Årets avskrivninger :	0	0	9 944	0	0	367 324
Antatt levetid i år :	3	10	5		5	30

	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	167 532	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	167 532	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	167 532	0	1 543 126	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	61 100 418	1 262 560	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0
Antatt levetid i år :	20		20	3	5

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

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	46 563	30 000
Fakturerte tjenester	70 405	62 130
Juridisk rådgivning	43 938	110 751
Teknisk rådgivning	13 581	0
Sum eksterne honorarer	174 487	202 881

Revisjonshonoraret: kr 24 250 er tilknyttet revisjon, mens kr 22 312 er tilknyttet merarbeid
Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring, bistand reklamasjon og sporadisk lønnsutbetaling

Note 7 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2022	2021
Felleskostnad veforening/sameie	6 112 500	6 112 500
Sum felleskostnad veforening/sameie	6 112 500	6 112 500

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

Note 8 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	18 150	283 563
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	10 396	10 033
Avtale om HMS -tjenester	11 803	11 459
Andre administrasjonsavtaler	33 831	37 062
Avtale om vaktmestertjenester	0	-21 680
Avtale om sommervedlikehold	164 063	0
Avtale om renholdstjenester	698 450	741 581
Avtale om vakt- og sikringstjenester	16 053	20 801
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	131 284	116 538
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	16 716	47 615
Avtale om skadedyrbekjempelse	117 435	124 309
Avtale om parkeringskontroll	116 990	110 550
Avtale om adgangskontroll og dører	10 313	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	65 075	57 010
Sum drifts- og serviceavtaler	1 410 559	1 538 840

Andre administrasjonsavtaler gjelder flere kategorier felleskostnader, hovednøkler, lønn og personal.

Note 9 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	46 486	26 176
Vakthold	33 464	23 430
Lekeplasser	0	3 661
Rørleggerarbeid	54 984	53 312
Malearbeid og -utstyr	3 421	21 870
Elektrikerarbeid	151 336	143 171
Dør og vinduer	49 212	16 900
Feiing areal/tømt sandfang	4 750	6 536
Blikkenslagerarbeid	2 997	1 775
Snøbrøyting, sandstrøing	27 950	35 780
Asfaltering	0	5 407
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	34 518	369
Garasjeanlegg	1 913	13 681
Vaskerianlegg	21 106	14 814
Heisanlegg	0	5 141
Ventilasjon	19 964	2 906
Egenandeler, differanser skader	68 405	20 000
Forsikringskade	1 112	9 608
Avfallstømming/sjøpelsuganlegg	83 167	50 013
Renholdartikler/renhold	6 033	7 894
Forbruksmateriell	11 956	40 073
S kilt	12 500	37 516
Nøkler, lås	18 036	51 693
Brannsikring	129	0
Fasade/vindu/takrennevask	27 275	0
Porttelefon	0	3 053
Leie stillas/maskiner	15 933	0
Miljøovervåkning	0	5 518
Sum vedlikehold	696 648	613 846

Note 10 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	81 250	0
Elektrikerarbeid	0	897 370
Dør og vinduer	0	164 372
Nøkler, lås	0	163 813
Utbedring vakt og sikring	0	693 470
Sum periodisk vedlikehold	81 250	1 919 024

Note 11 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	745 266	762 596

Note 12 - FESTEAVGIFT

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

Note 13 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	470 743	639 238
Fellesenergi avregning	126 260	26 320
Sum energikostnader	597 003	665 558

Note 14 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Leiekostnader	44 720	43 913
Verktøy, driftsmateriell, inventar	196 954	33 913
Kontorrekvisita, trykksaker	18 861	12 813
Telefon og porto	0	1 275
Drift maskiner	236 199	34 174
Gaver	2 877	1 757
Kostnader vedr. styrearbeid	17 941	13 900
Generalforsamling/årsmøte	7 420	9 600
Bankgebyrer	2 393	10 675
Andre gebyrer	31 422	35 846
Tilskudd bomiljø	12 377	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	44 908	58 835
Dagligvarer	4 120	726
Alamutrykning	6 250	0
Parkering	84	0
Servering dugnad	1 056	0
Andre kostnader	2 889	7
Sum andre driftsutgifter	649 080	257 675

Note 15 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	-349 476	-5 839 794
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 996 652	-20 728 501
Tilbakeført avskrivning	523 803	528 762
Opptak lån	0	39 500 000
Avdrag lån	-2 241 202	-39 101 572
Utbetalt innskudd	-12 000	0
Salg av aksjer/andel	0	13 099 999
Reduksjon langsiktig fordring	0	12 191 631
Årets endring i disponible midler	267 253	5 490 318
Disponible midler i periodens slutt	-82 223	-349 476
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-82 223	-349 476

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt med 7,5 % fra 01.01, og det er i tillegg budsjettert med en positiv endring av disponible midler i det kommende året, som i sum gir positive disponible midler.

Note 16 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS (heleid datterselskap). På bakgrunn av negative resultater og svak egenkapitalsituasjon i datterselskapet, ble bokført verdi av aksjene nedskrevet fra kr 13 100 000 til kr 1 i 2021. I tillegg ble en fordring borettslaget hadde på Bromstadenga Parkeringsutleie AS på kr 7 537 146 nedskrevet til kr 0 i 2021. Denne fordringen er konvertert til egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS i 2022.

Samlet anskaffelseskost for aksjene i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er kr 20 427 089 og er bokført til kr 1.

Bokført egenkapital i Bromstadenga Parkeringsutleie AS per 31.12.22 er kr 1 911 692 og årsresultatet for 2022 er kr - 5 689 058.

Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS er lik styresammensetningen i Bromstadenga Borettslag. Det er styret som utgjør generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS. Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet som helhet kommer inn under regnskapslovens definisjon for små foretak.

Note 17 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 18 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	51 858	42 843
Bankinnskudd	1 411 947	956 476
Sum bankinnskudd	1 463 805	999 319

Note 19 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	32 942 914	53 671 416
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
Annen egenkapital 01.01	32 906 214	53 634 716
Årets resultat	1 996 652	-20 728 501
Annen egenkapital 31.12	34 902 867	32 906 214
SUM EGENKAPITAL 31.12	34 939 567	32 942 914

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

Note 20 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	99 552 766
Restgjeld 31.12	65 781 297

Pålydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Deler av pantstillelsen gjelder lån tatt opp av borettslagets datterselskap. Dette lånet er ikke inkludert i borettslagets regnskap under langsiktig gjeld.

Note 21 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	42026621946	1460022310
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	1995
Rentesats:	3.89 %	1.732 %
Betingelser:	3mnd Nibor + Margin	
Beregnet innfridd:	22.01.2052	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	38 000 000	8 053 399
Avdrag i perioden:	0	2 241 202
Lånesaldo 31.12:	38 000 000	5 812 197
Saldo 5 år frem i tid:	36 190 716	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1460022310	1	24 090	24 090
	1	23 715	23 715
	1	22 943	22 943
	1	22 855	22 855
	1	22 502	22 502
	24	21 085	506 040
	22	20 803	457 666
	27	20 637	557 199
	1	20 627	20 627
	10	20 372	203 720
	1	20 230	20 230
	22	19 966	439 252
	1	19 391	19 391
	1	19 369	19 369
	3	18 796	56 388
	22	18 408	404 976
	27	18 002	486 054
	3	17 958	53 874
	3	17 693	53 079
	1	16 435	16 435
	1	16 281	16 281
	22	16 071	353 562
	3	15 883	47 649
	3	15 707	47 121
	3	15 619	46 857
	3	15 200	45 600
	3	14 957	44 871
	3	14 780	44 340

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	8	13 443	107 544
	3	13 413	40 239
	2	13 193	26 386
	44	13 045	573 980
	21	12 324	258 804
	12	11 346	136 152
	2	9 884	19 768
	28	9 821	274 988
	10	9 714	97 140
	4	9 685	38 740
	3	9 530	28 590
	3	9 464	28 392
	3	9 287	27 861
	3	9 177	27 531
	6	8 229	49 374
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026621946	1	157 500	157 500
	1	155 048	155 048
	1	149 999	149 999
	1	149 426	149 426
	1	147 118	147 118
	24	137 852	3 308 448
	22	136 010	2 992 220
	27	134 926	3 643 002
	1	134 858	134 858
	10	133 192	1 331 920
	1	132 262	132 262
	22	130 537	2 871 814
	1	126 780	126 780
	1	126 636	126 636
	3	122 888	368 664
	22	120 350	2 647 700
	27	117 695	3 177 765
	3	117 406	352 218
	3	115 676	347 028
	1	107 453	107 453
	1	106 442	106 442
	22	105 069	2 311 518
	3	103 845	311 535
	3	102 694	308 082
	3	102 116	306 348
	3	99 375	298 125
	3	97 790	293 370
	3	96 634	289 902
	8	87 892	703 136
	3	87 693	263 079
	2	86 253	172 506

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	44	85 291	3 752 804
	21	80 576	1 692 096
	12	74 182	890 184
	2	64 618	129 236
	28	64 212	1 797 936
	10	63 507	635 070
	4	63 318	253 272
	3	62 306	186 918
	3	61 877	185 631
	3	60 721	182 163
	3	59 999	179 997
	6	53 799	322 794
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42026621946 har første avdrag 22.07.2025 med kr 170 983	1	157 500	236
	1	155 048	233
	1	149 999	225
	1	149 426	224
	1	147 118	221
	24	137 852	207
	22	136 010	204
	27	134 926	202
	1	134 858	202
	10	133 192	200
	1	132 262	198
	22	130 537	196
	1	126 780	190
	1	126 636	190
	3	122 888	184
	22	120 350	181
	27	117 695	177
	3	117 406	176
	3	115 676	173
	1	107 453	161
	1	106 442	160
	22	105 069	158
	3	103 845	156
	3	102 694	154
	3	102 116	153
	3	99 375	149
	3	97 790	147
	3	96 634	145
	8	87 892	132
	3	87 693	132
	2	86 253	129
	44	85 291	128
	21	80 576	121
	12	74 182	111
	2	64 618	97
	28	64 212	96
	10	63 507	95

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	63 318	95
3	62 306	93
3	61 877	93
3	60 721	91
3	59 999	90
6	53 799	81

Note 22 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	38 000	50 000
Sum innskudd	22 007 100	22 019 100

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	10.05.2023
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	08.05.2023
Styremedlem	Joakim Larsen (sign.)	09.05.2023

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		139 431	131 673
Annen driftsinntekt		5 131 889	5 028 220
Sum driftsinntekter		5 271 321	5 159 893
Driftskostnader			
Varekostnad		101 600	76 871
Avskrivning på varige driftsmidler	1	2 459 968	2 439 655
Annen driftskostnad	2	1 147 668	905 017
Sum driftskostnader		3 709 236	3 421 543
DRIFTSRESULTAT		1 562 085	1 738 350
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		707	560
Sum finansinntekter		707	560
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		3 640 632	2 753 769
Sum finanskostnader		3 640 632	2 753 769
NETTO FINANSPOSTER		(3 639 925)	(2 753 209)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(2 077 840)	(1 014 859)
Skattekostnad på ordinært resultat	3,4,5	3 611 218	(223 270)
ÅRSRESULTAT		(5 689 058)	(791 589)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	6	(5 689 058)	(791 589)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(5 689 058)	(791 589)

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3,4,5	0	3 611 218
Sum immaterielle eiendeler		0	3 611 218
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1,7	104 019 309	106 094 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	50 211	65 610
Sum varige driftsmidler		104 069 520	106 160 247
SUM ANLEGGSMIDLER		104 069 520	109 771 465
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		45 875	36 249
Andre kortsiktige fordringer		68 090	63 242
Sum fordringer		113 965	99 491
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 415 335	1 311 421
SUM OMLØPSMIDLER		1 529 300	1 410 912
SUM EIENDELER		105 598 820	111 182 376

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	13 100 000	13 100 000
Ikke registrert aksjekapital	6	7 327 089	0
Sum innskutt egenkapital		20 427 089	13 100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	6	(18 515 397)	(12 826 339)
Sum opptjent egenkapital		(18 515 397)	(12 826 339)
SUM EGENKAPITAL		1 911 692	273 661
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	1,7	101 919 551	102 186 842
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6,9	0	7 537 146
Sum annen langsiktig gjeld		101 919 551	109 723 988
SUM LANGSIKTIG GJELD		101 919 551	109 723 988
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		222 387	109 551
Skyldig offentlige avgifter		157 276	188 588
Annen kortsiktig gjeld		1 387 914	886 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 767 577	1 184 727
SUM GJELD		103 687 128	110 908 716
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 598 820	111 182 376

Trondheim 03.05.2023
Elektronisk signert

Tore Resell
Styrets leder / daglig leder

Sissel Salater
Styremedlem

Bodil Helen Andersen
Styremedlem

Trond Willy Damås
Styremedlem

Joakim Larsen
Styremedlem

Noter 2022

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	116 655 182	186 231	116 841 414
+ Tilgang	346 640	22 600	369 240
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	117 001 823	208 831	117 210 654
Akk. av/nedskr. pr 1/1	10 560 545	120 621	10 681 166
+ Ordinære avskrivninger	2 421 968	38 000	2 459 968
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	12 982 514	158 621	13 141 134
Balanseført verdi pr 31/12	104 019 309	50 211	104 069 519
Prosentats for ord.avskr	2-10	20-20	

Note 2 - Lønn og annen driftskostnad

Selskapet har hatt 0 årsverk i regnskapsåret.

Selskapet har ikke utbetalt lønn eller andre honorarer iløpet av regnskapsåret 2022 og heller ikke i fjor.

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-2 077 840
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-1 507 250
= Inntekt	-3 585 090

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	3 611 218
= Ordinær skattekostnad	3 611 218
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Noter 2022

Note 4 - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	10 878 306	9 371 056
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	29 370 773	25 785 683
= Grunnlag utsatt skatt	-18 492 467	-16 414 627
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	18 492 467	16 414 627
= Grunnlag utsatt skattefordel	18 492 467	16 414 627
Utsatt skattefordel	4 068 342	3 611 218
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	18 492 467	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	4 068 342	0
Bokført utsatt skattefordel	0	3 611 218

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

Note 5 - Avstemming av skattekostnad

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		3 611 218
Resultat før skattekostnad	-2 077 840	-457 125
Differanse		4 068 343
Som består av		
Ikke balanseført US / USF i år	18 492 467	4 068 343
Sum		4 068 343

TOBB,
Søndre gt. 12
7000, T.heim

TERRASSEHUS PÅ FJØSMESTERVEGEN 1.

Terrassehus med 24 leiligheter, 2 leiligheter a 5 rom,
12 leiligheter a 4 rom, 3 leiligheter a 3 rom,
6 leiligheter a 2 rom, 1 leilighet a 1 rom og kjøkken
er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet
28.8.1971 og godkjent.
Alle leiligheter er tillatt tatt i bruk.
Ferdigattest blir tilsendt senere.
Huset var påbegynt jan. 72.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 11.10.73

B. Forsner

BBLs ORDENSREGLER – ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER OG INFORMASJON

Innholdsfortegnelse

1. GENERELT	4
2. RO OG ORDEN – ANSVAR OG OMFANG	4
2.1. STØY – NATTERO	4
3. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD	4
3.1. KJØKKEN OG BAD	5
4. TERRASSE-, B OG "NY" BLOKKENE - BALKONGER, TERRASSER OG PLATTER	5
4.1. GENERELT	5
4.1.1. GASSGRILL	5
4.2. TERRASSEBLOKKENE	6
4.2.1. TERRASSE OG PLATTER	6
4.2.2. MARKISER	7
4.2.3. ZIP SCREEN SOLSKJERMING	7
4.3. B – OG C BLOKKENE	7
5. FELLESBESTEMMELSER	7
5.1. GENERELT	7
5.2. OPPGANGER/TRAPPEROM OG VINDFANG (FELLESAREAL)	8
5.3. VASKERI OG TØRKEPLASSER	8
5.3.1. INSTRUKS/RUTINEBESKRIVELSE – BRUK AV VASKERIET	8
5.4. MILJØHUSET – DRIFTS- OG UTLÅNS-/LEIEREGLER	8
5.4.1. ARRANGEMENTER	9
5.5. LEKEPLASSER	10
5.6. DUGNAD - VÅRRYDDING	10
5.7. RØYKFRIE SONER	10
5.7.1. GENERELT	10
5.7.2. TILTAK	10
5.8. GARASJE- OG PARKERINGSANLEGG	10
5.8.1. GENERELT	10
5.8.2. PARKERINGSKJELLER/GARASJEANLEGG	10

5.8.3.	UTLEIE AV PARKERINGSPLASS I PARKERINGSKJELLERNE	11
5.8.4.	SOKKELGARASJENE	11
5.8.5.	PARKERINGSKJELLERNE	11
5.8.6.	KAMERAOVERVÅKING – PARKERINGSKJELLERNE	12
5.8.7.	GARASJE OG PARKERINGSPLASSER TIL DISPOSISJON FOR TINGSLETTA BORETTSLAG	12
5.8.8.	BBLs UTE-/GJESTEPARKERINGSPLASSER	13
5.8.9.	TRONDHEIM PARKERING	13
5.9.	GARASJEANLEGGENE	14
5.9.1.	LADING AV EL-BILER OG HYBRID – BILER I GARASJEANLEGGENE	14
5.9.2.	EL-BILLADERE	14
5.9.3.	GARASJEPORTENE SKAL ALLTID HOLDES LUKKET	15
<u>AV BYGNINGSTEKNISKE OG SIKKERHETSMESSIGE ÅRSAKER SKAL GARASJEPORTENE ALLTID HOLDES LUKKET.</u>		15
5.9.4.	GARASJENE SKAL BENYTTES TIL PARKERING AV BILER	15
<u>BRUDD PÅ OVENNEVNTE KAN MEDFØRE OPPSIGELSE AV LEIEKONTRAKT.</u>		15
5.9.5.	SNØRYDDING	15
5.10.	KILDE OG AVFALLSHÅNDTERING	15
5.11.	DYREHOLD	15
5.11.1.	PLIKTER	15
5.12.	MATING AV FUGLER/ANDRE DYR	16
<u>6. DIVERSE - ANNET</u>		16
6.1.	UTLEIE/BRUKSOVERLATING	16
6.2.	FELLESKOSTNADER – GJELD	16
6.3.	BRANNVERN	16
6.3.1.	GENERELT	16
6.3.2.	BRANNSIKKERHET	17
6.3.3.	INTERKONTROLLER	17
6.3.4.	EGENKONTROLLER	17
6.4.	BRANNINSTRUKS	18
6.4.1.	ØYEBLIKKELIG HANDLING VED BRANN	18
6.4.2.	REDDE, VARSLE, SLOKKE	18
6.4.3.	BRANNPLAKATEN	18
<u>BRANNINSTRUKS</u>		19
<u>IN CACE OF FIRE</u>		19
6.5.	FORSIKRING	19
6.6.	AVTALER	20
6.6.1.	KABEL TV OG INTERNETT	20
6.6.2.	STRØMAVTALE	20
6.6.3.	NØKLER	20
6.7.	SERVICETJENESTER	20
<u>7. PLIKTER OG MISLIGHOLD</u>		20

Rettelse og tillegg

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

1. Generelt

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

2. Ro og orden – Ansvar og omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Høy musikk eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene kan bare gjennomføres etter søknad til styret og krever naboenes samtykke.

Husk! Din sikkerhet: Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst.

2.1. Støy – nattero

Andelseier har ansvaret for at nattero overholdes etter kl. 23:00 og til kl. 06:00, jfr pkt 2.

Det vil si at "feststøy", musikk, bråk og støy fra leiligheten og i oppgangene skal dempes på en slik måte at støyen ikke når inn i naboileilighetene.

Dette er i samsvar med politivedtektene:

§ 2-1. Ro og orden på offentlig sted

På eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted må ingen delta i oppløp, sammenstimling, støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden. Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl. 23.00 og til kl. 06.00.

3. Oppussing og vedlikehold

I henhold til borettslagslover er andelseier selv ansvarlig for alt innenfor leilighetens vegger.

Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping o.l. må ikke foregå mellom kl 2200 – 0700 på hverdager, på lørdager etter kl 1700. På søndager, hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med støvende oppussingsarbeid.

Før renovering av bad, kjøkken og toalett hvor vann, avløp, elektriske anlegg og ventilasjon blir berørt, så skal det sendes søknad til styret. Tiltaket kan ikke iverksettes før styrets godkjenning foreligger. Dokumentasjon av at tiltaket utføres av sertifisert firma/person. Dette skal det opplyses om i søknaden. Samsvarserklæring fra utøvende firma/person vedrørende elektriske anlegg og DDV- instruks (dokumentasjon, drift og vedlikehold) for utført arbeid må fylles ut og må kunne framvises ved behov.

Det er **ikke** tillatt å endre på bærende konstruksjoner, samt montere parabolantenner, varmpumper og lignende.

Det er **ikke** tillatt å montere 3-fas sikringer i andelseiers egne sikringsskap.

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

Merknad:

Skifte av sluk vil bli refundert med inntil kr. 4 000,-. Søknad fremmes Styret/BBL med kopi av faktura.

Andelseier plikter å informere utøvende firma/entreprenør om eventuelle tabber/skader som blir forvoldt, må dekkes av firmaets/entreprenørens egne forsikringsordninger.

Eksempler på skader er skifte/flytte av sluk som har ført til skader på naboileiligheter.

Andelseier plikter å gi nabovarsel ved støybelastet oppussing av leiligheten. Varslet gis i form av oppslag i samtlige oppganger i den blokken hvor oppussingen foregår.

3.1. Kjøkken og bad

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

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l slik at man unngår frostskafer på vann- og avløpsrør. Steng vanntilførselen til oppvask- og vaskemaskiner ved lengre fravær.

Andelseier er ansvarlig å hold vannlåser fri for hindringer og det er kun tillatt å nytte toalettppapir i toalettet.

Ventilhette uten motor, linket til ventilasjonssystemet, er montert over komfyren på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å montere ventilator med motor eller andre typer ventilhetter. Årsak er at dette vil ødelegge avtrekket for alle i oppgangen og forstyrre avtrekksystemet som er installert. Slike installasjoner kan medføre skader og erstatningsansvar for andelseier.

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

4.1. Generelt

På terrasser, verandaer uten inn-glassing kan kun gass- og elektrisk grill benyttes.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på terrasse/veranda for å unngå falluhell.

4.1.1. Gassgrill

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

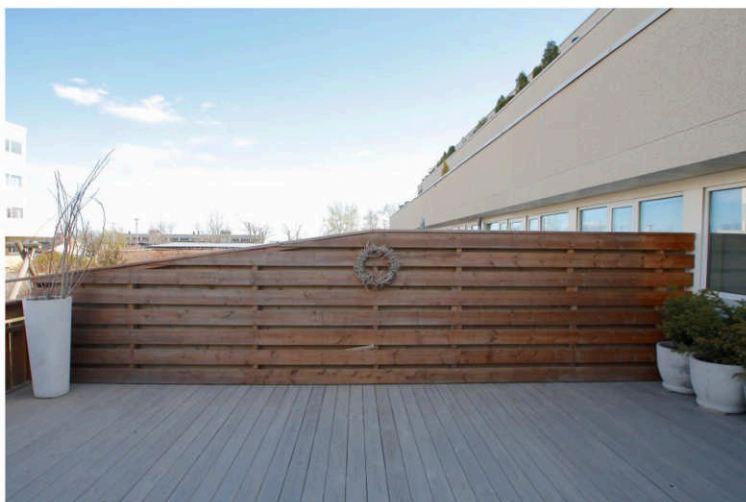
- Sjekk pakningene på gassbeholderen for sprekker og lignende.
- Sjekk om det er lekkasje på koblingene på grillen og regulatoren. Kan gjøres ved å spraye på såpevann og se om det bobler
- Sjekk produksjonsåret på slangen og at slangen er fri for sprekker. Slangen vil morkne over tid og kan danne sprekker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

4.2. Terrasseblokkene

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

4.2.1. Terrasse og platter

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



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

Terrasse/platting

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

Levegg

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

Frontgjerde/rekkverk

- Høyde fra golv til topp: 85,5 cm

Fargesetting

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

Skille/Skjermvegg

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

Horisontale flater

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

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

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

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

4.2.2. Markiser

Ved nyansaffelse eller skifte av markiser skal ha følgende farge : **Lys grå.**

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

4.2.3. Zip Screen Solskjerming

Andelseiere kan montere Zip Screen Solskjerming. Den skal ha farge: **Lys grå.**

Den enkelte andelseier må selv bære investerings- og vedlikeholdskostnader.

4.3. B – og C blokkene

Det skal søkes Styret i BBL om inn-glassing av balkonger/altaner.

Det forutsettes at leverandøren Profil Fasade skal nyttes etter BBLs godkjenning.

På inn-glassede balkonger/altaner kan kun benyttes elektrisk grill. Andre grilltyper er ikke tillatt av branntekniske årsaker.

Balkongene skal være uoppvarmet og hovedsakelig følge utetemperatur.

Brannsløkker må lett kunne bringes med ut på balkongene ved behov.

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

5. Fellesbestemmelser

5.1. Generelt

Nye andelseiere må kontakte vaktmestertjenesten for å få navneskilt ved ringeklokke.

Borettslaget har dørtelefon med callinganlegg og derfor skal ytterdørene være låst og lukket hele døgnet.

5.2. Oppganger/trapperom og vindfang (fellesareal)

Terrasse-, B- og C blokkene

Sykler, ski, samt diverse redskaper skal **ikke** oppbevares i vindfang, trapperom/oppganger (fellesareal), unntatt er rullator/gåstoler og barnevogner. Fellesboder eller egne boder skal benyttes til slikt utstyr.

I fellesboder og øvrige fellesareal er det **ikke** tillatt å parkere/oppbevare motorsykler/moped eller maskiner med forbrenningsmotor.

Parkeringskjellerne

Under kjørerampe i parkeringskjeller (fellesareal)

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

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

5.3. Vaskeri og tørkeplasser

Vaskeriet kan kun nyttes av andelseier og husstandsmedlemmer som fysisk bor/registrert på adressen.

Andelseiere har **IKKE** anledning til å låne ut vaskeriet til øvrige slekt og bekjente.

Det er **ikke** tillatt å henge tøy, sengetøy, tepper og lignende gjennom vinduer og over rekkverket på altanen for lufting og tørking. Risting av tøy, gulvmatter osv skal foregå på egne områder og ikke fra balkonger, vinduer, trapper, ganger.

Banking av gulvtepper/matter må foregå på stativene oppsatt for dette.

Heng ikke ut klær på søndager/helligdager.

5.3.1. Instruks/rutinebeskrivelse – bruk av vaskeriet

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

5.4. Miljøhuset – drifts- og utlåns-/leieregler

Driftsansvarlig er Aud Jorid Grønli, mob 91 38 78 03.

Miljøhuset benyttes primært til BBLs interne sosiale arrangementer, møter og lignende.

Miljøhuset kan lånes/leies ut til private formål som barndåp, konfirmasjoner, bryllup, minnestunder, jubileer og lignende.



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

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

Utlåns-/leiesatsene kan justeres etter styrevedtak.

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

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

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

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

5.4.1. Arrangementer

BBL har følgende miljøarrangementer som kunngjøres ved oppslag:

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

5.5. Lekeplasser

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

5.6. Dugnad - Vårrydding

Hver vår, uke 19, arrangeres fellesdugnad for beboerne på BBLs uteområder.

En felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden har flere hensikter, skape trivsel i boområdet, gjøre boområdet attraktiv/populært og øke markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Gamle og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet.

I uke 21 settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod og garasjerydding. Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag i den enkelte oppgang.

5.7. Røykfrie soner

5.7.1. Generelt

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

God dialog med naboer er meget viktig for et godt bo-miljø og naboskap.

5.7.2. Tiltak

På BBLs bo-område er følgende soner røykfrie:

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

5.8. Garasje- og Parkeringsanlegg

5.8.1. Generelt

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

5.8.2. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

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

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

5.8.3. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

Andelseier kan selv ikke foreta direkte utleie av sin parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Andelseier kan gi melding om at P-plassen ønskes utleid til BPU/AS ved Vaktmester.

Vaktmester besørger for utleie og inngår leieavtale med leietaker.

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

5.8.4. Sokkelgarasjene

Sokkelgarasjene tildeles etter følgende regler:

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

5.8.5. Parkeringskjellerne

5.8.5.1. Handicap plasser (HC – P. plasser)

Tildeling av HC – P.plasser gjøres etter søknad og bruker må inneha HC bevis fra Trondheim kommune. Andelseiere som får tildelt HC - P.plass og som ikke fyller kravene for HC – bevis, må fraflytte HC – P.plassen når det er andelseiere med HC – bevis som søker om HC – P.

Plass, jfr. lov om eierseksjoner, 2017-06-16-65 § 26

5.8.5.2 Brikker for Parkeringskjeller og ytterdører, depositum

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

5.8.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

5.8.6.1. Generelt

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

5.8.6.2. Sikkerhetskrav - Varsel om at overvåking finner sted

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

5.8.6.3. Sletting og sikring av optak

Alle optak slettes når det ikke lenger er en saklig grunn for oppbevaring og senest 7 dager etter optak.

Ved straffbare handlinger, ulykker og sannsynligheten for at optaker utleveres til politiet, kan optaket oppbevares i inntil 30 dager.

5.8.7. Garasje og parkeringsplasser til disposisjon for Tingsletta borettslag

5.8.7.1. Garasjer

Tingsletta disponerer følgende garasjeanlegg:

• Stallmesterv.Sokkelgarasje, anlegg	5 Plasser
• Stallmesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Stallmesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Stallmesterv Garasjeanlegg	4 Plasser
• Fjøskesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Fjøskesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Fjøskesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
Totalt antall garasjeplasser	<u>38 Plasser</u>

5.8.7.2. Parkeringsplasser - Tingsletta

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

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

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

Totalt antall ute parkeringsplasser 42 P.plasser

Merknad

Parkeringsplassene er merket:
"RESERVERT TINGSLETTA BL"

BBLs andelseiere og dets besøk/gjester har **ikke** anledning å nytte disse P.plassene.

5.8.8. BBLs Ute-/gjesteparkeringsplasser

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

5.8.8.1. Fjøsmeurvegen

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

5.8.8.2. Stallmeurvegen :

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

5.8.8.3. Bromstadbuen

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

5.8.8.4. Andelseiere og parkering på gjesteplasser

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

5.8.9. Trondheim Parkering

5.8.9.1. Innledning

Det er innført privatrettslig regulering av parkeringen av BBLs bo-område.

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

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

5.8.9.2. Elektronisk parkeringsoblat

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

5.8.9.3. SmartOblat

SmartOblat er en selvbetjeningsportal for elektroniske parkeringstillatelser fra Trondheim Parkering.

Du kan selv se og administrere dine tillatelser ved å følge lenken:

www.smartoblat.trondheimparkering.no

Med SmartOblat kan du:

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

5.9. Garasjeanleggene

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

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

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

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

5.9.2. El-billadere

Følgende regler gjelder for El-billadere i parkeringskjellerne

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

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

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

5.9.3. Garasjeportene skal alltid holdes lukket

Av bygningstekniske og sikkerhetsmessige årsaker skal garasjeportene alltid holdes lukket.

5.9.4. Garasjene skal benyttes til parkering av biler

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

Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leiekontrakt.

5.9.5. Snørydding

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

5.10. Kilde og avfallshåndtering

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

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

5.11. Dyrehold

Beboer i BBL, av velferdsmessige årsaker og tilknytning til dyret, har anledning til å ha dyrehold, jfr borettslagsloven § 5 – 11 (4) og Høyesteretts behandling, i 1993, av "Emmelinesaken". Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll av dyret til enhver tid. Påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på BBLs bo - område.

Det er IKKE tillatt å etablere hundegårder, løpestrenger og lignende i BBLs bo - område. Dispensasjoner, i dette tilfelle, vil ikke bli gitt.

Andelseier plikter å sende melding om dyrehold, herunder type dyr og rase, samt når dyreholdet har opphørt til Styret/BBL, (e- postadresse: styret@bromstadenga.no).

5.11.1. Plikter

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

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

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

5.12. Mating av fugler/andre dyr

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

6. Diverse - Annet

6.1. Utleie/bruksoverlating

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

6.2. Felleskostnader – gjeld

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

6.3. Brannvern

6.3.1. Generelt

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktiviteter som kan føre til brann. Hver leilighet skal være utstyrt med et frittstående godkjente brannslukningsapparat, 6 kg, og en røykvarsler. Batteri til brannvarsler tildeles hver leilighet årlig.

BBL har driftsansvaret for nevnte utstyr.

Ved fraflytting av leiligheten skal ovennevnte utstyr følge leiligheten til ny eier.

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

6.3.2. Brannsikkerhet

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

6.3.3. Interkontroller

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

6.3.4. Egenkontroller

Følgende egenkontroller skal gjennomføres av andelseier:

6.3.4.1. Skum- og pulverapparat

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

6.3.4.2. Røykvarsler- Terrasse- og B blokkene - Bromstadbuen

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

6.3.4.3. Brannalarmanlegg – C blokkene

C- blokkene har brannalarmanlegg knyttet direkte til Trondheim brann og redningstjeneste (TBRT).

Det er ikke tillatt å koble ut brannalarmen som er et alvorlig sikkerhetsbrudd. Andelseiere som utløser ”falsk brannalarm” og som fører til utrykning må selv dekke fakturaen fra TBRT.

6.3.4.4. Brannforebyggende tiltak

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

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

6.4. Branninstruks

6.4.1. Øyeblikkelig handling ved brann

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

6.4.2. Redde, varsle, slokke

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

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

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

6.4.3. Brannplakaten

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

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

**BRANNINSTRUKS
IN CASE OF FIRE**

VARSLER Ring 110 – Varsle naboer.	ALARM Dial 110 for emergency service – Notify neighbours.
---	---

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

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

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

6.5. Forsikring

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

6.6. Avtaler

6.6.1. Kabel TV og internett

Borettslaget har inngått avtale med Canal Digital vedrørende en minstepakke på antall tv-kanaler og minste hastighet på internett. Endringer av dette må andelseier selv inngå avtale med Canal Digital om.

T-WE Boks m/fjernkontroll, modem for bredbånd/internett og trådløs ruter/multimodem er Canal Digitals eie og skal følge leiligheten ved fraflytting, og overføres til ny eier.

6.6.2. Strømvtale

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

6.6.3. Nøkler

6.6.3.1. Oppbevaring av nøkler:

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

6.6.3.2. Innlåsing i leilighet

Glemte, mistet nøkkelen/kort til leiligheten.

Borettslaget har avtale med NOKAS – Innlåsningsassistanse, tlf **916 45 956**, som mot betaling, hjelper andelseier med innlåsing i egen leilighet.

Oppslag er satt opp i den enkelte inn-/oppgang

6.6.3.3. Tap/skade - nøkler

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

6.7. Servicetjenester

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

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

Renhold av fellesareal/fasiliteter utføres av eksternt firma.

7. Plikter og mislighold

Det ovennevnte er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne/andelseiere må derfor sette seg inn i reglene og følge disse.

Eiers/beboers brudd på forpliktelsene overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved mislighold og etter skriftlig advarsel fra borettslaget kan borettslaget pålegge andelseier å selge boligen.



Vedtekter

for

Bromstadenga Borettslag org nr. 948 656 132

Tilknyttet

Trondheim og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt

Konstituerende generalforsamling 13.06.2019

Iverksettes fra 01.07.2019

Sist endret i generalforsamling 08.06.2022

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

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER	3
1-1 FORMÅL	3
1-2 FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD	3
2. ANDELER OG ANDELSEIERE	3
2-1 ANDELER OG ANDELSEIERE	3
2-2 SAMEIE I ANDEL	4
2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	4
3. FORKJØPSRETT	4
3-1 HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT	4
3-2 TOBBS INFORMASJON OM FORKJØPSRETT	5
3-3 NÆRMERE OM FORKJØPSRETTE	5
4. BORETT OG BRUKSOVERLATING	5
4-1 BORETTEN	5
4-2 BRUKSOVERLATING	6
5. VEDLIKEHOLD	6
5-1 ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT	6
5-2 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT	7
6. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	7
6-1 MISLIGHOLD	7
6-2 PÅLEGG OM SALG	7
6-3 FRAVIKELSE	7
7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET	7
7-1 FELLESKOSTNADER	7
7-2 BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET	7
8. STYRET OG DETS VEDTAK	8
8-1 STYRET	8
8-2 STYRETS OPPGAVER	8
8-3 STYRETS VEDTAK	8
8-4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT	9
8-5 VALGKOMITE	9
GENERELT	9
SAMMENSETNING	9
9. GENERALFORSAMLINGEN	9
9-1 MYNDIGHET	9
9-2 TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING	9
9-3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING	9
9-4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING	9
9-5 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL	10
9-6 STEMMERETT OG FULLMAKT	10
9-7 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN	10

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN 10

10-1 INHABILITET 10

10-2 TAUSHETSPLIKT 10

10-3 MINDRETALLSVERN 10

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 VEDTEKTSENDRINGER

11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

1 Innledende Bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte 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 andelseier skal få erverve andel i laget.
3. Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
4. Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

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

8-2 Styrets oppgaver

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

BBLs ORDENSREGLER – ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER OG INFORMASJON

Innholdsfortegnelse

1. GENERELT	4
2. RO OG ORDEN – ANSVAR OG OMFANG	4
2.1. STØY – NATTERO	4
3. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD	4
3.1. KJØKKEN OG BAD	5
4. TERRASSE-, B OG "NY" BLOKKENE - BALKONGER, TERRASSER OG PLATTER	5
4.1. GENERELT	5
4.1.1. GASSGRILL	5
4.2. TERRASSEBLOKKENE	6
4.2.1. TERRASSE OG PLATTER	6
4.2.2. MARKISER	7
4.2.3. ZIP SCREEN SOLSKJERMING	7
4.3. B – OG C BLOKKENE	7
5. FELLESBESTEMMELSER	7
5.1. GENERELT	7
5.2. OPPGANGER/TRAPPEROM OG VINDFANG (FELLESAREAL)	8
5.3. VASKERI OG TØRKEPLASSER	8
5.3.1. INSTRUKS/RUTINEBESKRIVELSE – BRUK AV VASKERIET	8
5.4. MILJØHUSET – DRIFTS- OG UTLÅNS-/LEIEREGLER	8
5.4.1. ARRANGEMENTER	9
5.5. LEKEPLASSER	10
5.6. DUGNAD - VÅRRYDDING	10
5.7. RØYKFRIE SONER	10
5.7.1. GENERELT	10
5.7.2. TILTAK	10
5.8. GARASJE- OG PARKERINGSANLEGG	10
5.8.1. GENERELT	10
5.8.2. PARKERINGSKJELLER/GARASJEANLEGG	10

5.8.3.	UTLEIE AV PARKERINGSPLASS I PARKERINGSKJELLERNE	11
5.8.4.	SOKKELGARASJENE	11
5.8.5.	PARKERINGSKJELLERNE	11
5.8.6.	KAMERAOVERVÅKING – PARKERINGSKJELLERNE	12
5.8.7.	GARASJE OG PARKERINGSPLASSER TIL DISPOSISJON FOR TINGSLETTA BORETTSLAG	12
5.8.8.	BBLs UTE-/GJESTEPARKERINGSPLASSER	13
5.8.9.	TRONDHEIM PARKERING	13
5.9.	GARASJEANLEGGENE	14
5.9.1.	LADING AV EL-BILER OG HYBRID – BILER I GARASJEANLEGGENE	14
5.9.2.	EL-BILLADERE	14
5.9.3.	GARASJEPORTENE SKAL ALLTID HOLDES LUKKET	15
AV BYGNINGSTEKNISKE OG SIKKERHETSMESSIGE ÅRSAKER SKAL GARASJEPORTENE ALLTID HOLDES LUKKET.		15
5.9.4.	GARASJENE SKAL BENYTTES TIL PARKERING AV BILER	15
BRUDD PÅ OVENNEVNT KAN MEDFØRE OPPSIGELSE AV LEIEKONTRAKT.		15
5.9.5.	SNØRYDDING	15
5.10.	KILDE OG AVFALLSHÅNDTERING	15
5.11.	DYREHOLD	15
5.11.1.	PLIKTER	15
5.12.	MATING AV FUGLER/ANDRE DYR	16
6. DIVERSE - ANNET		16
6.1.	UTLEIE/BRUKSOVERLATING	16
6.2.	FELLESKOSTNADER – GJELD	16
6.3.	BRANNVERN	16
6.3.1.	GENERELT	16
6.3.2.	BRANNSIKKERHET	17
6.3.3.	INTERKONTROLLER	17
6.3.4.	EGENKONTROLLER	17
6.4.	BRANNINSTRUKS	18
6.4.1.	ØYEBLIKKELIG HANDLING VED BRANN	18
6.4.2.	REDDE, VARSLE, SLOKKE	18
6.4.3.	BRANNPLAKATEN	18
BRANNINSTRUKS		19
IN CASE OF FIRE		19
6.5.	FORSIKRING	19
6.6.	AVTALER	20
6.6.1.	KABEL TV OG INTERNETT	20
6.6.2.	STRØMAVTALE	20
6.6.3.	NØKLER	20
6.7.	SERVICETJENESTER	20
7. PLIKTER OG MISLIGHOLD		20

Rettelse og tillegg

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

1. Generelt

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

2. Ro og orden – Ansvar og omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er selv ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Høy musikk eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene kan bare gjennomføres etter søknad til styret og krever naboenes samtykke.

Husk! Din sikkerhet: Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst.

2.1. Støy – nattero

Andelseier har ansvaret for at nattero overholdes etter kl. 23:00 og til kl. 06:00, jfr pkt 2.

Det vil si at "feststøy", musikk, bråk og støy fra leiligheten og i oppgangene skal dempes på en slik måte at støyen ikke når inn i naboleilighetene.

Dette er i samsvar med politivedtektene:

§ 2-1. Ro og orden på offentlig sted

På eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted må ingen delta i oppløp, sammenstimling, støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden. Enhver som ferdes på eller i umiddelbar nærhet av offentlig sted plikter å overholde nattero etter kl. 23.00 og til kl. 06.00.

3. Oppussing og vedlikehold

I henhold til borettslagslover er andelseier selv ansvarlig for alt innenfor leilighetens vegger.

Oppussingsarbeid som medfører støy, banking, boring, sliping o.l. må ikke foregå mellom kl 2200 – 0700 på hverdager, på lørdager etter kl 1700. På søndager, hellig- og høytidsdager er det ikke tillatt med støyende oppussingsarbeid.

Før renovering av bad, kjøkken og toalett hvor vann, avløp, elektriske anlegg og ventilasjon blir berørt, så skal det sendes søknad til styret. Tiltaket kan ikke iverksettes før styrets godkjenning foreligger. Dokumentasjon av at tiltaket utføres av sertifisert firma/person. Dette skal det opplyses om i søknaden. Samsvarserklæring fra utøvende firma/person vedrørende elektriske anlegg og DDV- instruks (dokumentasjon, drift og vedlikehold) for utført arbeid må fylles ut og må kunne framvises ved behov.

Det er **ikke** tillatt å endre på bærende konstruksjoner, samt montere parabolantenner, varmpumper og lignende.

Det er **ikke** tillatt å montere 3-fas sikringer i andelseiers egne sikringsskap.

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

Merknad:

Skifte av sluk vil bli refundert med inntil kr. 4 000,-. Søknad fremmes Styret/BBL med kopi av faktura.

Andelseier plikter å informere utøvende firma/entreprenør om eventuelle tabber/skader som blir forvoldt, må dekkes av firmaets/entreprenørens egne forsikringsordninger. Eksempler på skader er skifte/flytte av sluk som har ført til skader på naboileiligheter.

Andelseier plikter å gi nabovarsel ved støybelastet oppussing av leiligheten. Varslet gis i form av oppslag i samtlige oppganger i den blokken hvor oppussingen foregår.

3.1. Kjøkken og bad

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

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l slik at man unngår frostskafer på vann- og avløpsrør. Steng vanntilførselen til oppvask- og vaskemaskiner ved lengre fravær.

Andelseier er ansvarlig å hold vannlåser fri for hindringer og det er kun tillatt å nytte toalett-papir i toalettet.

Ventilhette uten motor, linket til ventilasjonssystemet, er montert over komfyren på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å montere ventilator med motor eller andre typer ventilhetter. Årsak er at dette vil ødelegge avtrekket for alle i oppgangen og forstyrre avtrekksystemet som er installert. Slike installasjoner kan medføre skader og erstatningsansvar for andelseier.

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

4.1. Generelt

På terrasser, verandaer uten inn-glassing kan kun gass- og elektrisk grill benyttes.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på terrasse/veranda for å unngå falluhell.

4.1.1. Gassgrill

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

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

4.2. Terrasseblokkene

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

4.2.1. Terrasse og platter

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



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

Terrasse/platting

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

Levegg

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

Frontgjerde/rekkverk

- Høyde fra golv til topp: 85,5 cm

Fargesetting

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

Skille/Skjermvegg

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

Horisontale flater

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

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

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

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

4.2.2. Markiser

Ved nyanskaffelse eller skifte av markiser skal ha følgende farge : **Lys grå**.

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

4.2.3. Zip Screen Solskjerming

Andelseiere kan montere Zip Screen Solskjerming. Den skal ha farge: **Lys grå**.

Den enkelte andelseier må selv bære investerings- og vedlikeholdskostnader.

4.3. B – og C blokkene

Det skal søkes Styret i BBL om inn-glassing av balkonger/altaner.

Det forutsettes at leverandøren Profil Fasade skal nyttes etter BBLs godkjenning.

På inn-glassede balkonger/altaner kan kun benyttes elektrisk grill. Andre grilltyper er ikke tillatt av branntekniske årsaker.

Balkongene skal være uoppvarmet og hovedsakelig følge utetemperatur.

Brannslukker må lett kunne bringes med ut på balkongene ved behov.

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

5. Fellesbestemmelser

5.1. Generelt

Nye andelseiere må kontakte vaktmestertjenesten for å få navneskilt ved ringeklokke.

Borettslaget har dørtelefon med callinganlegg og derfor skal ytterdørene være låst og lukket hele døgnet.

5.2. Oppganger/trapperom og vindfang (fellesareal)

Terrasse-, B- og C blokkene

Sykler, ski, samt diverse redskaper skal **ikke** oppbevares i vindfang, trapperom/oppganger (fellesareal), unntatt er rullator/gåstoler og barnevogner. Fellesboder eller egne boder skal benyttes til slikt utstyr.

I fellesboder og øvrige fellesareal er det **ikke** tillatt å parkere/oppbevare motorsykler/moped eller maskiner med forbrenningsmotor.

Parkeringskjellerne

Under kjørerampe i parkeringskjeller (fellesareal)

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

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

5.3. Vaskeri og tørkeplasser

Vaskeriet kan kun nyttes av andelseier og husstandsmedlemmer som fysisk bor/registrert på adressen.

Andelseiere har **IKKE** anledning til å låne ut vaskeriet til øvrige slekt og bekjente.

Det er **ikke** tillatt å henge tøy, sengetøy, tepper og lignende gjennom vinduer og over rekkverket på altanen for lufting og tørking. Risting av tøy, gulvmatter osv skal foregå på egne områder og ikke fra balkonger, vinduer, trapper, ganger.

Banking av gulvtepper/matter må foregå på stativene oppsatt for dette.

Heng ikke ut klær på søndager/helligdager.

5.3.1. Instruks/rutinebeskrivelse – bruk av vaskeriet

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

5.4. Miljøhuset – drifts- og utlåns-/leieregler

Driftsansvarlig er Aud Jorid Grønli, mob 91 38 78 03.

Miljøhuset benyttes primært til BBLs interne sosiale arrangementer, møter og lignende.

Miljøhuset kan lånes/leies ut til private formål som barndåp, konfirmasjoner, bryllup, minnestunder, jubileer og lignende.



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

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

Utlåns-/leiesatsene kan justeres etter styrevedtak.

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

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

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

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

5.4.1. Arrangementer

BBL har følgende miljøarrangementer som kunngjøres ved oppslag:

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

5.5. Lekeplasser

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

5.6. Dugnad - Vårrydding

Hver vår, uke 19, arrangeres fellesdugnad for beboerne på BBLs uteområder.

En felles innsats for å fjerne rusk og rask etter vinteren. Dugnaden har flere hensikter, skape trivsel i boområdet, gjøre boområdet attraktiv/populært og øke markedsverdien. En annen viktig faktor er det sosiale med å bli kjent med naboene. Det er viktig at samtlige beboere deltar i fellesskapet. Gamle og syke er fritatt i å delta i dugnadsarbeidet.

I uke 21 settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod og garasjerydding. Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag i den enkelte oppgang.

5.7. Røykfrie soner

5.7.1. Generelt

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

God dialog med naboer er meget viktig for et godt bo-miljø og naboskap.

5.7.2. Tiltak

På BBLs bo-område er følgende soner røykfrie:

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

5.8. Garasje- og Parkeringsanlegg

5.8.1. Generelt

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

5.8.2. Parkeringskjeller/garasjeanlegg

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

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

5.8.3. Utleie av parkeringsplass i parkeringskjellerne

Andelseier kan selv ikke foreta direkte utleie av sin parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Andelseier kan gi melding om at P-plassen ønskes utleid til BPU/AS ved Vaktmester.

Vaktmester besørger for utleie og inngår leieavtale med leietaker.

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

5.8.4. Sokkelgarasjene

Sokkelgarasjene tildeles etter følgende regler:

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

5.8.5. Parkeringskjellerne

5.8.5.1. Handicap plasser (HC – P. plasser)

Tildeling av HC – P.plasser gjøres etter søknad og bruker må inneha HC bevis fra Trondheim kommune. Andelseiere som får tildelt HC - P.plass og som ikke fyller kravene for HC – bevis,

må fraflytte HC – P.plassen når det er andelseiere med HC – bevis som søker om HC – P.

Plass, jfr. lov om eierseksjoner, 2017-06-16-65 § 26

5.8.5.2 Brikker for Parkeringskjeller og ytterdører, depositum

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

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

5.8.6. Kameraovervåking – parkeringskjellerne

5.8.6.1. Generelt

For å forebygge uønskede hendelser som innbrudd, hærverk og ulykker er det montert kameraovervåking ved begge parkeringskjellerne.

Styret/BPUAS ved styreleder har det formelle ansvaret ovenfor Datatilsynet til å kontrollere og påse at operatøren følger til en hver tid gjeldende lov og forskrifter.

Kontaktpersonen er Adm.Leder/BBL

5.8.6.2. Sikkerhetskrav - Varsel om at overvåking finner sted

Personopplysningsloven og kravene til informasjonssikkerhet gjelder også for kameraovervåkingsanlegg.

Kameraovervåkingen er tydelig merket ved skilt ved begge parkeringskjellerne.

5.8.6.3. Sletting og sikring av opptak

Alle opptak slettes når det ikke lenger er en saklig grunn for oppbevaring og senest 7 dager etter opptak.

Ved straffbare handlinger, ulykker og sannsynligheten for at opptaker utleveres til politiet, kan opptaket oppbevares i inntil 30 dager.

5.8.7. Garasje og parkeringsplasser til disposisjon for Tingsletta borettslag

5.8.7.1. Garasjer

Tingsletta disponerer følgende garasjeanlegg:

• Stallmesterv.Sokkelgarasje, anlegg	5 Plasser
• Stallmesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Stallmesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Stallmesterv Garasjeanlegg	4 Plasser
• Fjøskesterv. Garasjeanlegg	7 Plasser
• Fjøskesterv. Garasjeanlegg	5 Plasser
• Fjøskesterv. Garasjeanlegg	<u>5 Plasser</u>
Totalt antall garasjeplasser	<u>38 Plasser</u>

5.8.7.2. Parkeringsplasser - Tingsletta

Tingsletta disponerer følgende ute parkeringsplasser i henhold til avtale.

Tingsletta om 42 ute p-plasser, som er plassert slik :

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

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

Totalt antall ute parkeringsplasser 42 P.plasser

Merknad

Parkeringsplassene er merket:

” RESERVET TINGSLETTA BL”

BBLs andelseiere og dets besøk/gjester har **ikke** anledning å nytte disse P.plassene.

5.8.8. BBLs Ute-/gjesteparkeringsplasser

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

5.8.8.1. Fjøsmeurvegen

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

5.8.8.2. Stallmeurvegen :

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

5.8.8.3. Bromstadbuen

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

5.8.8.4. Andelseiere og parkering på gjesteplasser

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

5.8.9. Trondheim Parkering

5.8.9.1. Innledning

Det er innført privatrettslig regulering av parkeringen av BBLs bo-område.

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

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

5.8.9.2. Elektronisk parkeringsoblat

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

5.8.9.3. SmartOblat

SmartOblat er en selvbetjeningsportal for elektroniske parkeringstillatelser fra Trondheim Parkering.

Du kan selv se og administrere dine tillatelser ved å følge lenken:

www.smartoblat.trondheimparkering.no

Med SmartOblat kan du:

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

5.9. Garasjeanleggene

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

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

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

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

5.9.2. El-billadere

Følgende regler gjelder for El-billadere i parkeringskjellerne

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

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

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

5.9.3. Garasjeportene skal alltid holdes lukket

Av bygningstekniske og sikkerhetsmessige årsaker skal garasjeportene alltid holdes lukket.

5.9.4. Garasjene skal benyttes til parkering av biler

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

Brudd på ovennevnte kan medføre oppsigelse av leiekontrakt.

5.9.5. Snørydding

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

5.10. Kilde og avfallshåndtering

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

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

5.11. Dyrehold

Beboer i BBL, av velferdsmessige årsaker og tilknytning til dyret, har anledning til å ha dyrehold, jfr borettslagsloven § 5 – 11 (4) og Høyesteretts behandling, i 1993, av "Emmelinesaken". Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll av dyret til enhver tid. Påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på BBLs bo - område.

Det er IKKE tillatt å etablere hundegårder, løpestrenger og lignende i BBLs bo - område. Dispensasjoner, i dette tilfelle, vil ikke bli gitt.

Andelseier plikter å sende melding om dyrehold, herunder type dyr og rase, samt når dyreholdet har opphørt til Styret/BBL, (e- postadresse: styret@bromstadenga.no).

5.11.1. Plikter

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

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

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

5.12. Mating av fugler/andre dyr

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

6. Diverse - Annet

6.1. Utleie/bruksoverlating

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

6.2. Felleskostnader – gjeld

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

6.3. Brannvern

6.3.1. Generelt

Enhver plikter å vise aktsomhet ved gjennomføring av aktiviteter som kan føre til brann. Hver leilighet skal være utstyrt med et frittstående godkjente brannslukningsapparat, 6 kg, og en røykvarsler. Batteri til brannvarsler tildeles hver leilighet årlig.

BBL har driftsansvaret for nevnte utstyr.

Ved fraflytting av leiligheten skal ovennevnte utstyr følge leiligheten til ny eier.

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

6.3.2. Brannsikkerhet

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

6.3.3. Interkontroller

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

6.3.4. Egenkontroller

Følgende egenkontroller skal gjennomføres av andelseier:

6.3.4.1. Skum- og pulverapparat

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

6.3.4.2. Røykvarsler- Terrasse- og B blokkene - Bromstadbuen

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

6.3.4.3. Brannalarmanlegg – C blokkene

C- blokkene har brannalarmanlegg knyttet direkte til Trondheim brann og redningstjeneste (TBRT).

Det er ikke tillatt å koble ut brannalarmen som er et alvorlig sikkerhetsbrudd.

Andelseiere som utløser "falsk brannalarm" og som fører til utrykning må selv dekke fakturaen fra TBRT.

6.3.4.4. Brannforebyggende tiltak

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

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

6.4. Branninstruks

6.4.1. Øyeblikkelig handling ved brann

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

6.4.2. Redde, varsle, slukke

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

"Redde, varsle, slukke" er en nyttig huskeregl:

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

6.4.3. Brannplakaten

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

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

**BRANNINSTRUKS
IN CASE OF FIRE**

VARSLER Ring 110 – Varsle naboer.	ALARM Dial 110 for emergency service – Notify neighbours.
---	---

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

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

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

6.5. Forsikring

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

6.6. Avtaler

6.6.1. Kabel TV og internett

Borettslaget har inngått avtale med Canal Digital vedrørende en minstepakke på antall tv-kanaler og minste hastighet på internett. Endringer av dette må andelseier selv inngå avtale med Canal Digital om.

T-WE Boks m/fjernkontroll, modem for bredbånd/internett og trådløse ruter/multimodem er Canal Digital's eie og skal følge leiligheten ved fraflytting, og overføres til ny eier.

6.6.2. Strømvtale

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

6.6.3. Nøkler

6.6.3.1. Oppbevaring av nøkler:

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

6.6.3.2. Innlåsing i leilighet

Glemt, mistet nøkkelen/kort til leiligheten.

Borettslaget har avtale med NOKAS – Innlåsningsassistanse, tlf **916 45 956**, som mot betaling, hjelper andelseier med innlåsing i egen leilighet.

Oppslag er satt opp i den enkelte inn-/oppgang

6.6.3.3. Tap/skade - nøkler

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

6.7. Servicetjenester

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

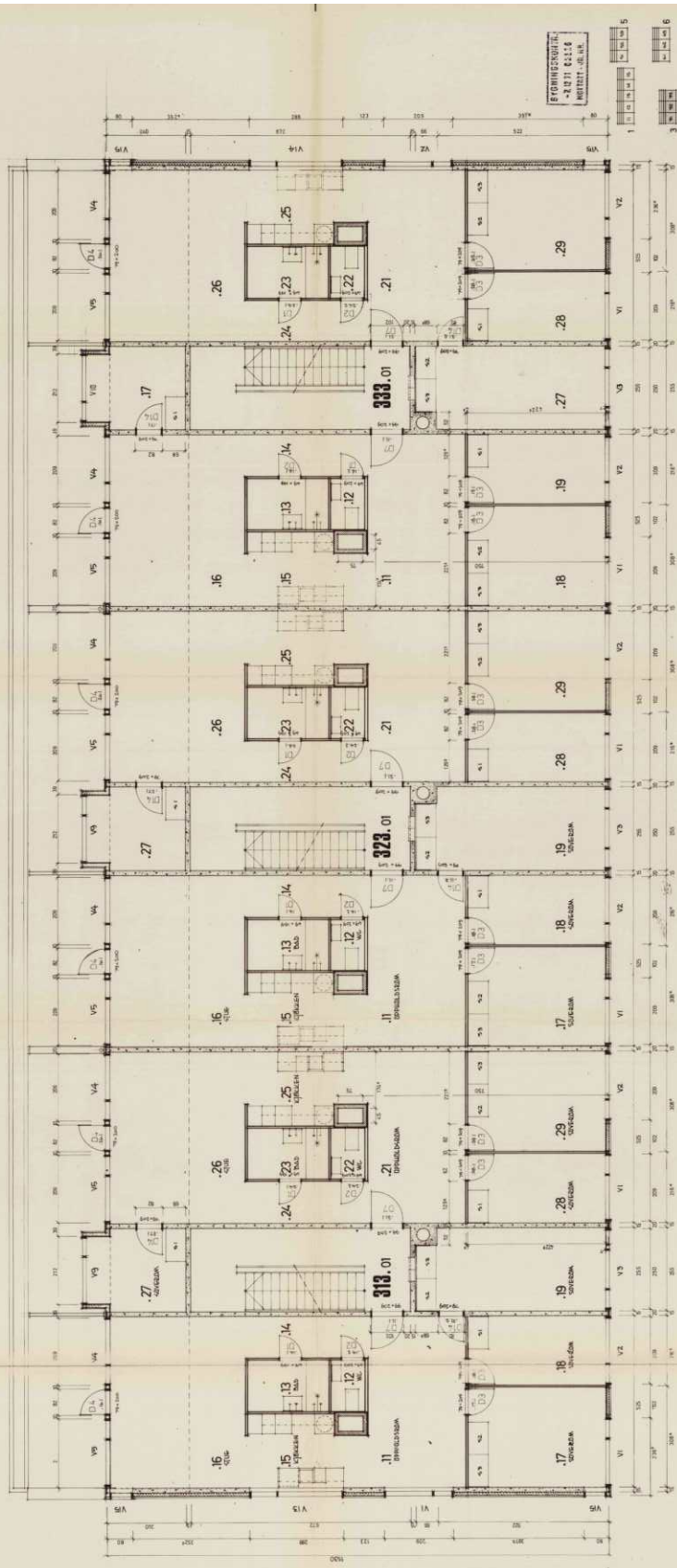
- Forvalte og drifte parkeringskjeller, sokkelgarasjene, frittstående garasjeanlegg og parkeringsplassene.
- Snøbrøyting, sandstrøing og plenklipping.
- Vedlikehold av hageanlegg og uteplasser.
- Internkontroll og vedlikehold av lekeplasser.
- Inspeksjon og rens av takrenner med nedløp.

Renhold av fellesareal/fasiliteter utføres av eksternt firma.

7. Plikter og mislighold

Det ovennevnte er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Alle beboerne/andelseiere må derfor sette seg inn i reglene og følge disse.

Eiers/beboers brudd på forpliktelsene overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved mislighold og etter skriftlig advarsel fra borettslaget kan borettslaget pålegge andelseier å selge boligen.

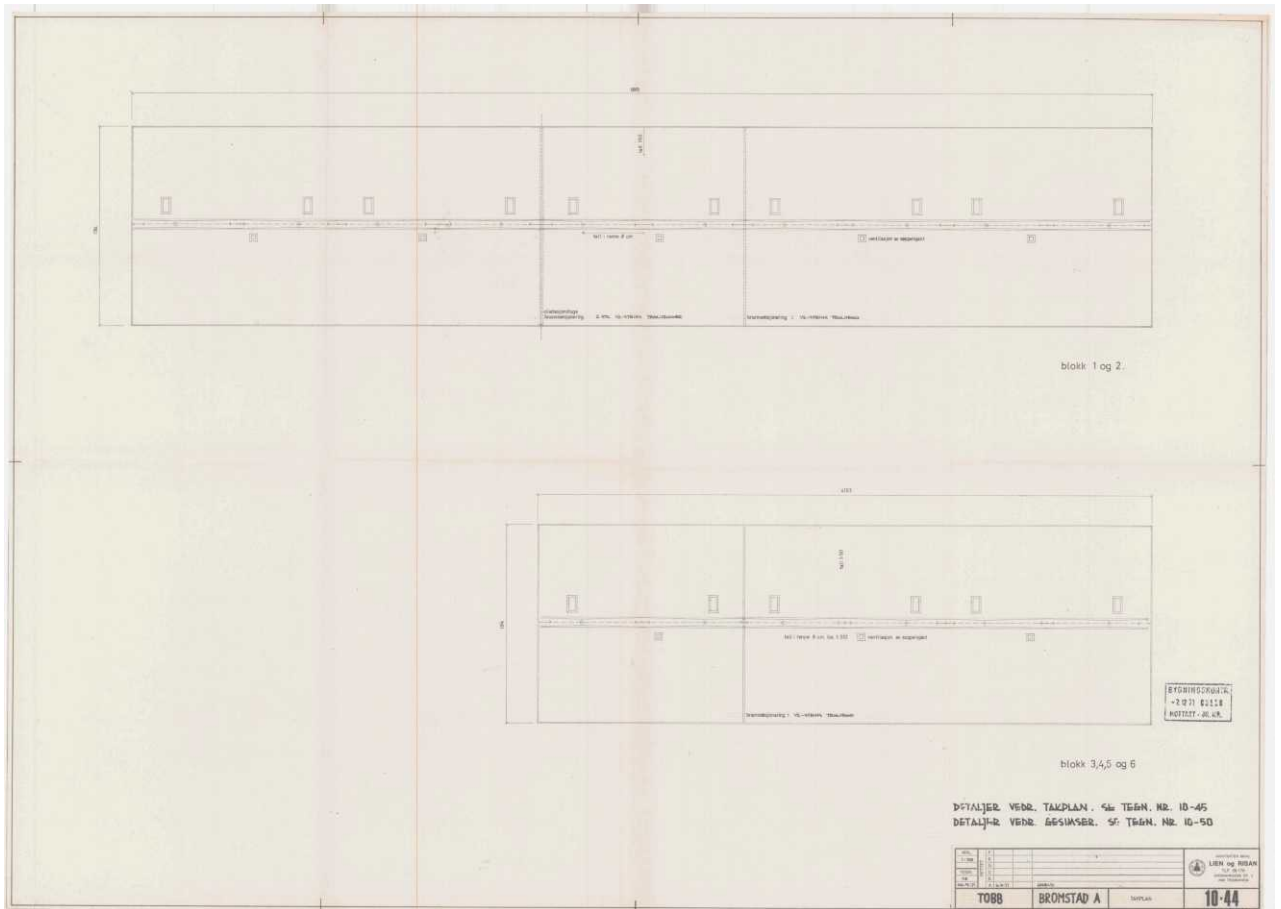


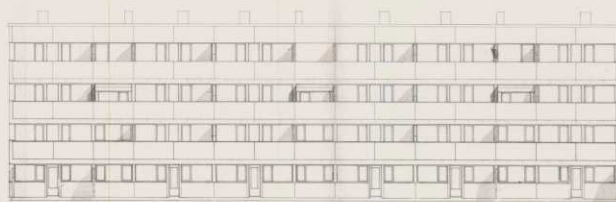
БУДУЩЕГО
 - 2.0.01.01.16
 ПРОЕКТА - 10.10.

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

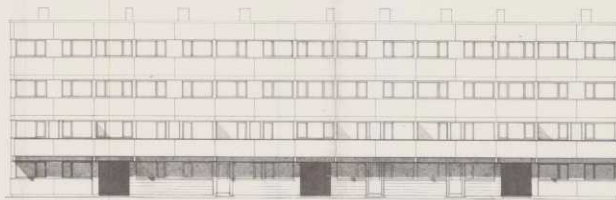
Проект: **ТОББ**
 Объект: **ДОМСТАН А**
 Этаж: **10-42**
 Масштаб: **1:100**
 Дата: **10.10.2010**
 Автор: **И.И.И.**
 Проверка: **И.И.И.**
 Инженер: **И.И.И.**
 Архитектор: **И.И.И.**
 Конструктор: **И.И.И.**
 Механик: **И.И.И.**
 Электротехник: **И.И.И.**
 Санитарно-технический: **И.И.И.**
 Инженер по охране труда: **И.И.И.**
 Инженер по безопасности: **И.И.И.**
 Инженер по качеству: **И.И.И.**
 Инженер по охране окружающей среды: **И.И.И.**
 Инженер по энергетике: **И.И.И.**
 Инженер по теплотехнике: **И.И.И.**
 Инженер по вентиляции: **И.И.И.**
 Инженер по водоснабжению: **И.И.И.**
 Инженер по канализации: **И.И.И.**
 Инженер по газоснабжению: **И.И.И.**
 Инженер по радиотехнике: **И.И.И.**
 Инженер по связи: **И.И.И.**
 Инженер по автоматике: **И.И.И.**
 Инженер по измерительной технике: **И.И.И.**
 Инженер по метрологии: **И.И.И.**
 Инженер по стандартизации: **И.И.И.**
 Инженер по сертификации: **И.И.И.**
 Инженер по техническому надзору: **И.И.И.**
 Инженер по техническому обслуживанию: **И.И.И.**
 Инженер по ремонту: **И.И.И.**
 Инженер по эксплуатации: **И.И.И.**
 Инженер по охране труда: **И.И.И.**
 Инженер по безопасности: **И.И.И.**
 Инженер по качеству: **И.И.И.**
 Инженер по охране окружающей среды: **И.И.И.**
 Инженер по энергетике: **И.И.И.**
 Инженер по теплотехнике: **И.И.И.**
 Инженер по вентиляции: **И.И.И.**
 Инженер по водоснабжению: **И.И.И.**
 Инженер по канализации: **И.И.И.**
 Инженер по газоснабжению: **И.И.И.**
 Инженер по радиотехнике: **И.И.И.**
 Инженер по связи: **И.И.И.**
 Инженер по автоматике: **И.И.И.**
 Инженер по измерительной технике: **И.И.И.**
 Инженер по метрологии: **И.И.И.**
 Инженер по стандартизации: **И.И.И.**
 Инженер по сертификации: **И.И.И.**
 Инженер по техническому надзору: **И.И.И.**
 Инженер по техническому обслуживанию: **И.И.И.**
 Инженер по ремонту: **И.И.И.**
 Инженер по эксплуатации: **И.И.И.**

№ РАБОЧЕГО ДРОКА: **№ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100**
№ РАБОЧЕГО ДРОКА: **№ 43, 422, 433**
№ РАБОЧЕГО ДРОКА: **№ 5, 513, 523, 533**
№ РАБОЧЕГО ДРОКА: **№ 6, 613, 623, 633**



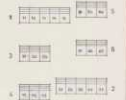


FASADE NV

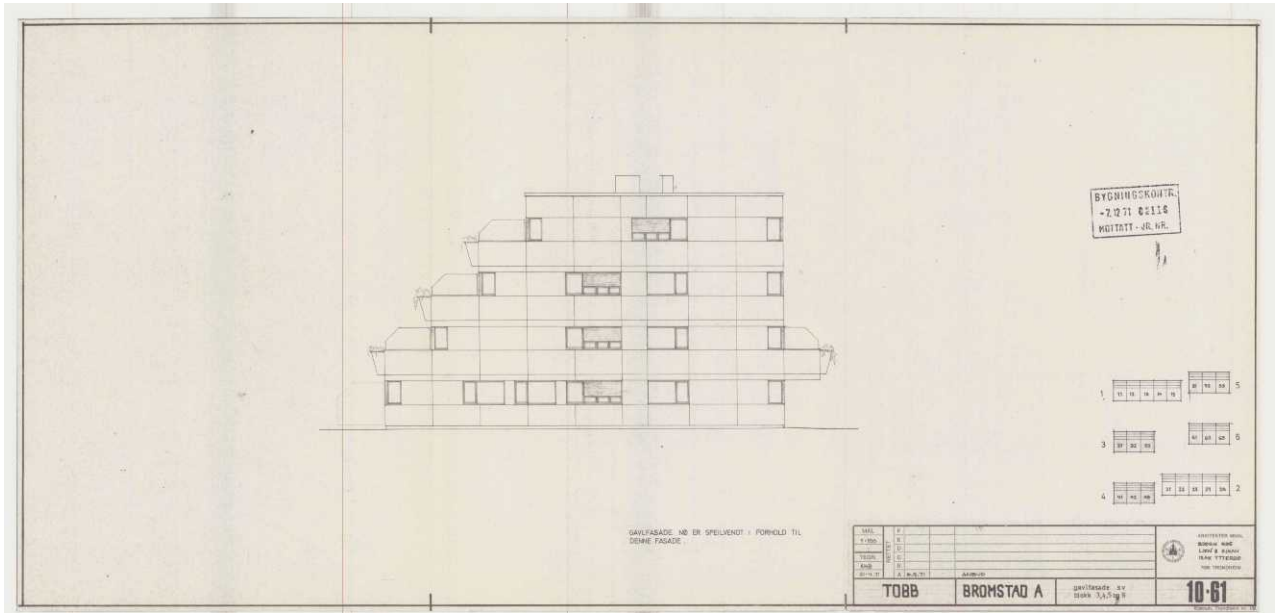


FASADE SØ

BYGNINGSNUMMER
-2071 61158
PROJEKT NR. 43



1. TITEL	2. BYGNINGSNUMMER	3. PROJEKT NR.	4. BYGNINGSNUMMER	5. PROJEKT NR.
6. BYGNINGSNUMMER	7. PROJEKT NR.	8. BYGNINGSNUMMER	9. PROJEKT NR.	10. BYGNINGSNUMMER
TOBB	BROMSTAD A	10-60		



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240070

Adresse: Fjøsmeestervegen 5C, 7046 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 13, Bnr. 93, andelsnr. 1160 i Bromstadenga Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

