

Innkalling til ordinær Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Onsdag 11. juni 2025 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
 - Valg av to andelseiere som tellekorps
 - Registrering av antall stemmeberettigede inklusive eventuelle fullmakter
 - Godkjenning og eventuelle bemerkninger til innkallingen
- 2. Årsoppgjør for 2024**
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Disponering av resultat
 - Revisjonsberetning
- 3. Styrets årsmelding for 2024**
- 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025**
- 5. Saker til orientering**
 - a. Årsoppgjør 2024 for Bromstadenga Parkeringsutleie AS
 - b. Utvendig rehabilitering Bromstadbuen 1-11 og 2-32
- 6. Saker til beslutning fra andelseierne**
 - a. Julie Skjervold Sandvik: Justering av ordningen for bruk av gjesteparkering (punkt 9.2 i husordensreglene)
 - b. Liz Ford, Anette Andersen og Trond Falck: Parkering Bromstadbuen
 - c. Liz Ford, Anette Andersen og Trond Falck: Terrasser og boder, Bromstadbuen 4, 20 og 24

7. Valg av Styremedlemmer og valgkomite

- a. Styremedlemmer for 2 år. På valg: Sissel Salater og Trond Damås
- b. Varamedlemmer for 1 år. På valg: Steinar Wold, Børge Kraft Ervig og Arne Gripp
- c. Valgkomite og valgkomiteens varamedlemmer for 1 år. På valg: Trine Holmen, Wenche Melland, Roar Kjelaas, Sissel Bredesen og 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 22. mai 2025

Bromstadenga Borettslag

Styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	98 818 117	99 185 442
Maskiner	12	0	6 250
Andre anleggsmidler	12	981 992	1 125 591
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	1	1
Sum anleggsmidler		99 800 110	100 317 283
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	37 004	24 647
Forskuttete kostnader MBU	14	488 308	609 822
Periodiserte kostnader	14	722 336	684 661
Mellomregning Klare Finans	14	292 601	185 457
Opptjente renter	14	55 948	55 332
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	620 327	1 360 682
Sum omløpsmidler		2 216 525	2 920 602
SUM EIENDELER		102 016 635	103 237 886

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

Tore Resell
Leder

Håkon Schjelde Dahl
Styremedlem

Trond Damås
Styremedlem

Sissel Salater
Styremedlem

Bodil Helen Andersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0% foruten rørfornying, 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	438 840	401 580
Garasje/parkeringsanlegg	10 143 000	8 941 365
Sum andre tillegg	10 581 840	9 342 945

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift eluttak	200	200
Salg av eiendeler	0	15 000
Inntekt grendahus/bomiljøareal	21 000	28 500
Kompensasjon/erstatning	38 638	0
Ekstrainnbetaling	3 000	0
Utleie av miljøhus/grendahus	1 500	0
Utleie av utstyr og areal	4 500	0
Sum andre inntekter	68 838	43 700

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 049 239	991 572
Arbeidsgiveravgift	231 359	224 139
Feriepenger	133 154	124 890
Pensjonskostnader	-12 923	8 544
AFP-premie	19 094	19 359
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 574	5 563
Reisekostnader	10 991	16 410
Andre lønnskostnader	41 786	30 653
Sum personalkostnader	1 476 273	1 421 130

Samlet antall årsverk: 1

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 076	26 656
Fakturerte tjenester	63 141	181 385
Juridisk rådgivning	48 150	119 053
Teknisk rådgivning	1 688	2 975
Sum eksterne honorarer	137 055	330 068

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder honorar skadeforsikring.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	9 584 400	8 447 475
Sum felleskostnad velforening/sameie	9 584 400	8 447 475

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

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	73 840	36 191
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 150	65 860
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	1 984
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	39 711	17 586
Avtale om skadedyrbekjempelse	135 846	125 263
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	16 975	19 075
Avtale om parkeringskontroll	128 140	124 090
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	64 434	58 819
Sum drifts- og serviceavtaler	474 096	448 868

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	383 804	387 329
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	151 838	132 834
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	84 817	90 569
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	46 124	21 052
Reparasjon og vedlikehold uteområde	365 632	361 935
Reparasjon og vedlikehold annet	21 930	23 946
Sum vedlikehold	1 054 146	1 017 664

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	598 517	0
Sum periodisk vedlikehold	598 517	0

Periodisk vedlikehold gjelder utbedring fasader, utskifting takvifter og innglassing trappenedganger.

Note 9 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomtens 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 2024 betalt kr 488.220 i festeavgift.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	152 102	33 632
Verktøy, driftsmateriell, inventar	51 449	36 706
Kontorrekvisita, trykksaker	16 493	15 793
Drift maskiner	106 551	112 186
Gaver	4 638	2 158
Kostnader vedr. styrearbeid	10 732	7 881
Generalforsamling/årsmøte	29 928	25 365
Kurskostnader	11 600	17 000
Bankgebyrer	1 651	2 509
Andre gebyrer	36 309	27 759
Tilskudd bomiljø	6 237	7 180
Hjemmeside/internett/TV-abo	44 586	52 158
Dagligvarer	10 384	6 649
Julebord/styresamling	1 732	0
Andre kostnader	1 449	0
Sum andre driftsutgifter	485 857	346 974

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-238 719	-82 223
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 976 295	1 587 462
Tilbakeført avskrivning	517 174	523 803
Opptak lån	38 010 500	0
Avdrag lån	-40 336 906	-2 265 761
Utbetalt innskudd	0	-2 000
Årets endring i disponible midler	167 062	-156 496
Disponible midler i periodens slutt	-71 657	-238 719
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-71 657	-238 719

Oppstillingen viser at boligselskapet har negative disponible midler. Felleskostnadene er økt fra 01.01.25 samt at det er budsjettert med en positiv endring av disponible midler i 2025 som vil gi positive disp midler ved utgangen 2025.

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Parkeringsplass	Fast teknisk installasjon i bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	29 636 561	61 100 418	2 805 686	167 532	0	11 019 734
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	2 805 686	167 532	0	11 019 734
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 823 695	167 532	0	2 938 596
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	29 636 561	61 100 418	981 992	0	0	8 081 138
Årets avskrivninger :	0	0	140 284	0	0	367 324
Antatt levetid i år :			20	20		30

	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
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	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	29 750	295 253	15 624	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	3	3	5

	Andre Arbeidsmaskin anleggsmidler		Inventar	Inventar Kontormaskine	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	81 969	1 065 909	110 375	49 722	56 536
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	6 250	0	3 315	0
Antatt levetid i år :	5	5	10	5	3

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Rørfornying 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 13 - 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 31.12.24 er kr - 3.010.239,- og årsresultatet for 2024 er kr - 2.252.622,-. 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 14 - 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 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	68 384	49 164
Bankinnskudd	551 943	1 311 518
Sum bankinnskudd	620 327	1 360 682

Note 16 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	36 527 028	34 939 567
Andelskapital 01.01	36 700	36 700
Andelskapital 31.12	36 700	36 700
Annen egenkapital 01.01	36 490 328	34 902 867
Årets resultat	1 976 295	1 587 462
Annen egenkapital 31.12	38 466 623	36 490 328
SUM EGENKAPITAL 31.12	38 503 323	36 527 028

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

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	98 818 117
Restgjeld 31.12	61 189 130

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 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Danske Bank	Sparebank 1 SMN	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	84261085037	42026621946	1460022310
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021	1995
Rentesats:	5.36 %	6.58 %	4.705 %
Betingelser:	NIBOR 3 mnd. + 3mnd Nibor + Margin		
	0,60% margin	1,85 %	
Beregnet innfridd:	25.04.2026	03.11.2024	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	38 000 000	38 000 000	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	0	38 000 000	3 546 436
Avdrag i perioden:	0	38 000 000	2 336 906
Opptak i perioden:	38 010 500	0	0
Lånesaldo 31.12:	38 010 500	0	1 209 530

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1460022310	1	5 013	5 013
	1	4 935	4 935
	1	4 774	4 774
	1	4 756	4 756
	1	4 683	4 683
	24	4 388	105 312
	22	4 329	95 238
	27	4 295	115 965
	1	4 293	4 293
	10	4 239	42 390
	1	4 210	4 210
	22	4 155	91 410
	1	4 035	4 035
	1	4 031	4 031
	3	3 911	11 733
	22	3 831	84 282
	27	3 746	101 142
	3	3 737	11 211
	3	3 682	11 046
	1	3 420	3 420
	1	3 388	3 388
	22	3 344	73 568
	3	3 305	9 915
	3	3 269	9 807
	3	3 250	9 750
	3	3 163	9 489
	3	3 113	9 339
	3	3 076	9 228
	8	2 798	22 384

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

3	2 791	8 373
2	2 745	5 490
44	2 715	119 460
21	2 565	53 865
12	2 361	28 332
2	2 057	4 114
28	2 044	57 232
10	2 021	20 210
4	2 015	8 060
3	1 983	5 949
3	1 970	5 910
3	1 933	5 799
3	1 910	5 730
6	1 712	10 272

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 84261085037

1	157 543	157 543
1	155 091	155 091
1	150 041	150 041
1	149 467	149 467
1	147 159	147 159
24	137 890	3 309 360
22	136 048	2 993 056
27	134 963	3 644 001
1	134 896	134 896
10	133 229	1 332 290
1	132 299	132 299
22	130 573	2 872 606
1	126 815	126 815
1	126 671	126 671
3	122 922	368 766
22	120 383	2 648 426
27	117 727	3 178 629
3	117 438	352 314
3	115 708	347 124
1	107 483	107 483
1	106 471	106 471
22	105 098	2 312 156
3	103 874	311 622

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

3	102 722	308 166
3	102 144	306 432
3	99 402	298 206
3	97 817	293 451
3	96 661	289 983
8	87 916	703 328
3	87 717	263 151
2	86 276	172 552
44	85 314	3 753 816
21	80 599	1 692 579
12	74 203	890 436
2	64 636	129 272
28	64 230	1 798 440
10	63 525	635 250
4	63 335	253 340
3	62 324	186 972
3	61 894	185 682
3	60 738	182 214
3	60 015	180 045
6	53 814	322 884

Note 19 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	21 969 100	21 969 100
Andre innskudd	36 000	36 000
Sum innskudd	22 005 100	22 005 100

Resultat og balanse med noter for Bromstadenga Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Bodil Helen Andersen (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Trond Damås (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Håkon Schjelde Dahl (sign.)	09.05.2025
Styremedlem	Sissel Salater (sign.)	09.05.2025

Til revisor for Bromstadenga Borettslag

Uttalelse fra styret og forretningsfører i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Bromstadenga Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning følgende:

1. Regnskap og bokføring

- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet med noter inneholder ikke vesentlige feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

2. Lønns- og pensjonskostnader (RF-1022) og eventuell skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i eventuell skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige. Dette omfatter også lønnsoppgavepliktige ytelser i skjema for lønns- og pensjonskostnader.

3. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
 - Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
 - Ubegrenset tilgang til personer i foretaket som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet med noter.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar som ikke fremgår av årsregnskapet med noter.

Trondheim,

Fullstendighetserklæring mellom Bromstadenga Borettslag og Boligbyggelaget TOBB

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bromstadenga Borettslag

Styreleder	Tore Resell (sign.)	09.05.2025
------------	---------------------	------------

For Boligbyggelaget TOBB

	Kjell Jomar Aune (sign.)	09.05.2025
--	--------------------------	------------

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Trondheim, 12. mai 2025

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JLIP6-1A6MV-BINZH-EEGGO-2JUNF-K1S8E

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-12 08:13:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

23 valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 3: Styrets årsmelding 2024 – Bromstadenga Borettslag

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak er opphevet fra og med 2017. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

BBL=Bromstadenga borettslag. BPU = Bromstadenga Parkeringsutleie AS, heleid datterselskap av borettslaget.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Tore Resell

Styremedlem, Bodil Andersen

Styremedlem, Trond Damås

Styremedlem, Sissel Salater

Styremedlem, Håkon Schjelde Dahl

Varamedlem, Steinar Wold

Varamedlem, Børge Ervig

Varamedlem, Arne Gripp

Styret har avholdt 13 styremøter i perioden fra forrige Generalforsamling i juni 2024 til 8. mai 2025. Varamedlem Steinar Wold møter fast på styremøtene, uten stemmerett. I tillegg deltar også vaktmester Arne Li.

Økonomi Bromstadenga borettslag

Årsregnskapet for 2024 viser at borettslaget fikk et overskudd på 1.976.295 kroner i 2024 mot et overskudd på 1.587.462 kroner i 2023.

Inntektene har økt med i underkant av 3 millioner fra 2023 til 2024. Dette tilsvarer økningen i felleskostnader.

Driftskostnadene har økt med ca 2,3 millioner. Hovedårsaken (1,1 million) er økningen i parkeringsleie til Bromstadenga Parkeringutleie (BPU) fra oktober 2023. I tillegg er det også økning i kommunale avgifter samt generell prisøkning på varer og tjenester. Ordinære finanskostnadene (rente på gjeld) har økt med 205.000 kroner.

Høsten 2024 ble det gjennomført anbud på rentevilkårene på lån i Bromstadenga Borettslag (BBL). Lånet ble flyttet til Danske Bank og avdragsfrihet ble videreført. Med dagens rentenivå er den årlige effekten at renteutgiftene reduseres med ca 450.000 for BBL.

Borettslaget hadde 71.657 kroner i negative disponible midler ved utgangen av 2024, mot 238.000 i negative disponible midler ved utgangen av 2023. Styret følger likviditetssituasjonen nøye og mener å ha den under kontroll. Det er ikke rom i økonomien for større vedlikeholdsprosjekter uten at det foretas låneopptak.

Bromstadenga Borettslag hadde ved utgangen av 2024 en langsiktig gjeld på 61,2 millioner mot 63,5 millioner ved utgangen av 2023. Av dette er 38 millioner gjeld til Danske Bank og 1,2 millioner til Husbanken. Lånet i Husbanken vil være nedbetalt i juli 2025. Lånet i Danske bank har avdragsfrihet fram til april 2026.

For 2025 er det budsjettet med et årsresultat på ca 1,8 millioner.

Vedlikehold

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen har det ikke vært igangsatt større vedlikeholdsarbeid i 2024.

Utredning Minihusene i Bromstadbuen

Minihusene i Bromstadbuen har et stort etterslep på vedlikehold og styret har jobbet med utredning av alternativer for bebyggelsen. Styret legger frem en egen orienteringssak om utvendig rehabilitering av Bromstadbuen i årets Generalforsamling.

Soppskader på nyblokkene Stallmestervegen 27/29 og Fjøsmeistervegen 7/9

I 2023 ble det oppdaget utvendig sopp og råteskader på nyblokkene. Den etablerte løsningen for beslag knyttet til solskjerming medførte at vann trengte inn bak kledningen, noe som gir fukt- og råteskader. Det ble inngått en avtale hvor Betonmast dekker hele kostnaden ved utbedringen i Stallmestervegen 27/29, mens utbedringene i Fjøsmeistervegen 7/9 deles 50/50 mellom BBL og Betonmast, begrenset til kroner 500.000 for BBL. Halvparten av dette beløpet ble betalt i 2024. Det gjenstår i hovedsak utbedringsarbeider på nordfasaden av alle 3 blokkene. Disse arbeidene vil bli utført i løpet av sommeren 2025.

Bromstadenga Parkeringsutleie

Bromstadenga Parkeringsutleie er et heleid datterselskap av Bromstadenga borettslag og har som eneste hensikt å leie ut parkeringsplasser til BBL. Det til enhver tid sittende styre i BBL er også styre i BPU. Bromstadenga Borettslag er forpliktet til å leie alle parkeringsplassene i BPU. Andelseierne i B-blokkene, Terrassehusene og C-blokkene i Bromstadenga borettslag har en rett og plikt til en fast parkeringsplass i kjeller- eller sokkelgarasje, etter vedtak i ekstraordinær Generalforsamling 12.12.2012. BPU har ingen inntekter utover parkeringsleien fra andelseierne.

Bromstadenga Parkeringsutleie fikk et underskudd på kroner 2.252.622 i 2024 mot et underskudd på kr 2.669.309 i 2023.

De største kostnadene i BPU er avskrivninger (kr 2.460.000) og rentekostnader på lån (kr 6.516.000 i 2024 mot kr 5.998.500 i 2023).

Bromstadenga parkeringsutleie har en langsiktig gjeld på ca 102 millioner i Danske Bank. Det er inngått avtale om avdragsfrihet på dette lånet fram til april 2026. Høsten 2024 ble det gjennomført anbud på rentevilkårene på lån i BPU, lånet ble flyttet til Danske Bank og avdragsfrihet ble videreført. Med dagens rentenivå er den årlige effekten at renteutgiftene går ned med ca 1,2 millioner for BPU.

Selskapet har negativ egenkapital. Styret er likevel av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er til stede siden inngåtte leieavtaler vil medføre en stabil og god omsetning. Selskapets parkeringsplasser er i sin helhet utleid til Bromstadenga Borettslag.

I 2024 hadde ca 35 andelseiere ønske om å fremleie sine parkeringsplasser i parkeringskjelleren. I snitt har ca 20 parkeringsplasser vært utleid. Parkeringsplassene leies ut til kr 1.000 pr måned (800 + mva). Inntektene fra utleie er i sin helhet tilbakeført til alle andelseiere som har ønsket fremleie.

Styret har også i 2024 hatt en pågående oppfølging av Spennarmering når det gjelder utbedring av lekkasjer, sprekker og ventilasjon i parkeringskjellerne.

Dialog med andelseierne

Styret gjennomførte våren 2025 en «Møt-styret-kveld» på Miljøhuset. Mange møtte opp og styret opplever dette som positivt for å ha en god dialog med beboerne.

Den enkleste måten å få kontakt med Styret på er å bruke e-post til styret@bromstadenga.no. For saker knyttet til vedlikehold kan vaktmester kontaktes på drift@bromstadenga.no. Hjemmesiden (bromstadenga.no) oppdateres også når det er ny informasjon skal ut til beboerne. Om det er informasjon som savnes på hjemmesida er det bare å gi beskjed til styret. I tillegg henges det oppslag i oppgangene og legges informasjonsskriv i postkassene ved behov. Facebookgruppen for Bromstadenga Borettslag drives av beboerne og er ikke en offisiell kanal fra Styret.

Trivsel i borettslaget

Styrets inntrykk er at beboerne trives godt i borettslaget og i løpet av 2024 fikk vi 37 nye andelseiere, noe som viser at dette er et populært boområde.

Det er etablert en Trivselsgruppe i borettslaget. De har bidratt godt til bomiljøet med servering i forbindelse med dugnad, planting av blomster, vedlikehold av benker og servering av gløgg da julegrana på Storplassen ble tent. Styret setter stor pris på engasjementet og oppfordrer flere til å melde seg til Trivselsgruppa.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 22. mai 2025

Styret

 BankID Signing
Sissel Salater
2025-04-29

 BankID Signing
Trond Willy Damås
2025-04-29

 BankID Signing
Bodil Helen Andersen
2025-04-29

 BankID Signing
Håkon Schjelde Dahl
2025-04-29

 BankID Signing
Tore Resell
2025-04-30

Årsregnskap for
BROMSTADENGA PARKERINGSUTLEIE AS

912079732

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

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

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 6	99 286 982	101 747 815
Sum varige driftsmidler		99 286 982	101 747 815
Sum anleggsmidler		99 286 982	101 747 815
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		27 576	55 235
Andre kortsiktige fordringer		33 193	211 608
Sum fordringer		60 770	266 843
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 154	1 304 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 505 154	1 304 053
Sum omløpsmidler		1 565 924	1 570 896
SUM EIENDELER		100 852 906	103 318 711

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 7, 8	20 427 089	20 427 089
Sum innskutt egenkapital		20 427 089	20 427 089
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5, 8	23 437 328	21 184 706
Sum opptjent egenkapital		-23 437 328	-21 184 706
Sum egenkapital		-3 010 239	-757 617
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	102 010 500	101 919 551
Sum annen langsiktig gjeld		102 010 500	101 919 551
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 369	97 706
Skyldige offentlige avgifter		298 756	291 979
Annen kortsiktig gjeld		1 508 520	1 767 092
Sum kortsiktig gjeld		1 852 645	2 156 777
Sum gjeld		103 863 145	104 076 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 852 906	103 318 711

Trondheim, 29.04.2025, Elektronisk signert

Tore Resell
styrets leder / daglig leder

Bodil Helen Andersen
styremedlem

Trond Willy Damås
styremedlem

Sissel Salater
styremedlem

Håkon Schjelde Dahl
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Leieinntekter faktureres forskuddsvis pr måned og inntektsføres lineært over leieperioden.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår, i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 1 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost pr 01.01	186 231	117 183 939	117 370 170
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	186 231	117 183 939	117 370 170
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-186 231	-15 436 127	-15 622 358
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-186 231	-17 896 960	-18 083 191
Balanseført verdi pr 31.12	0	99 286 979	99 286 979
Årets av- og nedskrivninger	0	2 460 833	2 460 833
Økonomisk levetid	5	5 - 50	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

	2024	2023
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-2 252 622	-2 669 309
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 182 961	-1 322 342
Skattepliktig inntekt	-3 435 583	-3 991 651

Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	12 200 648	13 383 609	-1 182 961
Fremførbart underskudd	-33 362 424	-36 798 007	3 435 583
Netto forskjeller	-21 161 776	-23 414 398	2 252 622
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	21 161 776	23 414 398	-2 252 622
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

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

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	20 427 089	-21 184 706	-757 617
Årsresultat	0	-2 252 622	-2 252 622
Egenkapital 31.12.2024	20 427 089	-23 437 328	-3 010 239

Note 6 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	102 010 500
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	99 286 982
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	204 270,89	20 427 089

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Bromstadenga Borettslag	100	100,00	Ordinære

Note 8 - Fortsatt drift

Pr 31.12.24 har selskapet negativ egenkapital. Selskapets styre er likevel av den oppfatning at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Selskapet er i full drift og styret er trygge på at inngåtte leieavtaler vil medføre en stabil og god omsetning. Selskapets parkeringsplasser er i sin helhet utleid til Bromstadenga Borettslag.

I løpet av 2024 har styret videreført tiltak for å konsolidere selskapets økonomiske stilling. Dette innebærer bytte av långiver hvor rentebetingelsene ble vesentlig forbedret. Avtale om avdragsfrihet på banklån i en tid med høye lånerenter videreføres med ny bankforbindelse.

Selskapet har et regnskapsmessig underskudd som skyldes store avskrivninger, mens kontantstrømmen er positiv. Et annet element er at styret vurderer markedsverdien på eiendommen som høyere enn bokførte verdier. i sum er dermed forutsetningen om fortsatt drift til stede.

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bromstadenga Parkeringsutleie AS.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: M4XU6-3QHL-KYX3Q-R988H-E42T4-SBJK7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 15:31:27 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre

36 valideringsverktøy for digitale signaturer.

**Generalforsamlingsprotokoll for ordinær generalforsamling i
Bromstadenga Parkeringsutleie AS org.nr 912079732**

Ordinær generalforsamling i Bromstadenga Parkeringsutleie AS ble avholdt 7. mai 2025 kl 19.00 i Miliøhuset, Bromstadbuen 5, Trondheim.

Følgende aksjonærer var til stede:

Navn:	Antall aksjer:	Møtt med fullmektig:
Bromstadenga Borettslag	100	

Således var 100 % av aksjekapitalen representert.

1. Åpning av generalforsamlingen

Styrets leder Tore Resell åpnet generalforsamlingen.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

3. Valg av møteleder og en person til å signere protokollen sammen med møteleder

Tore Resell ble valgt som møteleder. Bodil Helen Andersen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

4. Godkjenningse av årsregnskap

Selskapets årsregnskap for 2024 og revisors beretning ble gjennomgått. Det fremlagte resultatregnskap, balanse og noter ble godkjent som selskapets offisielle regnskap for 2024.

5. Disponering av årsresultatet

Virksomheten har for 2024 hatt et underskudd på kr 2.252.622 som ble vedtatt dekket slik:

Fremføring til udekket tap	kr	2.252.622
----------------------------	----	-----------

Sum disponert kr 2.252.622

6. Godkjenning av godtgjørelse til styrets medlemmer

Det ble ikke avsatt godtgjørelse til styret for året 2024.

7. Godkjenningse av godtgjørelse til revisor

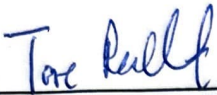
Generalforsamlingen godkjente at godtgjørelsen til revisor dekkes etter regning.

8. Valg til styret

Styret i Bromstadenga Parkeringsutleie AS består av det til enhver tid sittende styret i Bromstadenga Borettslag. Nåværende styre fortsetter derfor til Generalforsamling i Bromstadenga Borettslag og endres deretter iht til valgresultatet i Generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag.

Flere saker forelå ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet.

Trondheim, 7. mai 2025

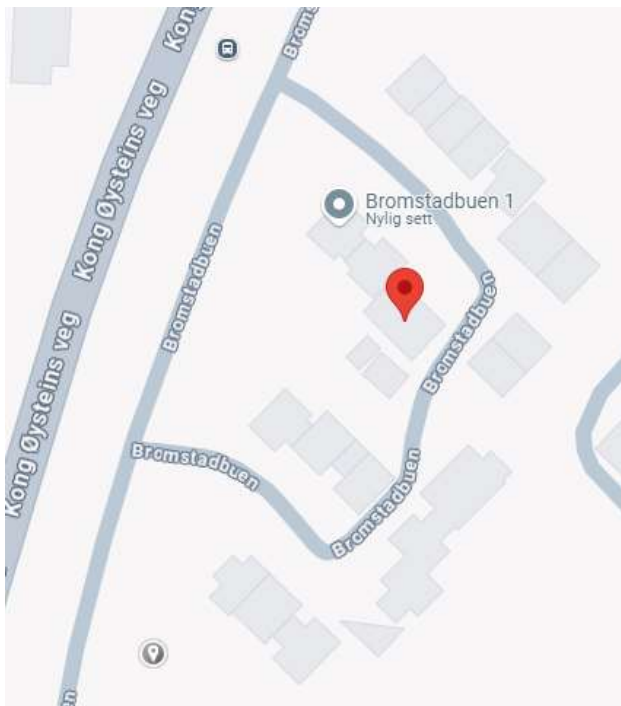

Tore Resell


Bodil Helen Andersen

Sak 5b: Orientering om utvendig rehabilitering av Bromstadbuen 1-11 og 2-32

Om bebyggelsen i Bromstadbuen

Bromstadenga borettslag består av 365 boenheter fordelt på fire ulike bygningstyper. 22 av bygningene ligger i Bromstadbuen 1-11 og 2-32 («Minihusene»). Minihusene er trehus på en etasje med krypkjeller. Bromstadbuen 5 er Miljøhuset som er fellesareal for borettslaget, de øvrige husene er boliger hvor 13 eies av Trondheim kommune og de øvrige 8 eies av private andelseiere (pr 1. april 2025).



Kart og bilder fra google maps



Tilstandsvurdering av bebyggelsen i Bromstadbuen

Bromstadenga borettslag har avtale med TOBB om Plussplan. Dette innebærer at TOBBs vedlikeholdsplanleggere går igjennom bygningsmassen og setter opp anbefalte vedlikeholdstiltak basert på alder og tilstand på bygningene. Bygningsmassen i Bromstadenga borettslag ble vurdert i 2021 hvor konklusjonen fra TOBB var:
Miniboligene er i dårligst forfatning av alle byggene, og det er anbefalt å gjennomføre større tiltak på disse i den nærmeste framtid.

Utredning av alternativer for Bromstadbuen 1- 11 og 2-32

På BBLs generalforsamling i 2022 ble det gitt orientering om status og anbefaling fra Plussplan av Stig Gunnar Rinnan, Prosjektingeniør, Teknisk forvaltning TOBB

Styret fikk samtidig en fullmakt fra Generalforsamlingen for å utrede området Bromstadbuen. Med utgangspunkt i denne fullmakten har Styret utredet muligheten for å rive bygningsmassen i Bromstadbuen og bygge nytt. Det har vært et krevende arbeid hvor styret har måttet utrede det juridiske mulighetsrommet, skattemessige konsekvenser for andelseierne/borettslaget og innhente foreløpige tilbud fra ulike utbyggere. I tillegg har vi vært i dialog med Trondheim kommune både for å avklare deres planer for fortsatt eierskap og muligheter for utkjøp av andelene eid av Trondheim kommune. Trondheim kommune ønsker å selge sine andeler, men det har vært svært krevende å få en avklaring når det gjelder verdivurdering. I mellomtiden har også Trondheim kommune solgt flere av sine andeler og det er nå flere private eiere enn da utredningen startet.

Styret har vurdert muligheten for å gjennomføre utbygging på egen hånd, men anser det som svært krevende da all planlegging og prosjektering, herunder forhandling med andelseierne og offentlige godkjenninger vil ligge på styret. I tillegg vil all risiko i prosjektet ligge på borettslaget. Styret har derfor heller sett på muligheten av å selge utbyggingsretten til en utbygger, med klare begrensninger i størrelse og plassering av bygninger. Det gir en mer forutsigbar økonomisk gevinst, samtidig som borettslaget ikke påtar seg et prosjekt som er utenom styrets kompetanse og kapasitet.

I løpet av prosessen har styret innhentet foreløpige pristilbud fra 5 ulike utbyggere, deriblant TOBB. Pristilbudene har vært forholdsvis like. Estimaten viser at borettslaget kunne fått en brutto gevinst på ca 32 millioner på en slik utbygging. Gevinsten vil avhenge både av endelig pris hos utbyggere og pris på utkjøp av andelseiere. En gevinst vil bli skattlagt som kapitalgevinst, dvs med 22% skatt. Totalt kroner kr 7.040.000. Siden borettslaget ikke er et skatteobjekt vil gevinstbeskatning belastes den enkelte andelseier med i gjennomsnitt kr 20.400 pr andel. En gevinstbeskatningen kan sannsynligvis kompenseres ved reduserte felleskostnader i det aktuelle året, noe som ville gitt en netto gevinst for BBL på ca kr 25 millioner.

Alle andelseiere i Bromstadbuen må gi sin tilslutning til utkjøp, noe som betyr at dersom en andelseier ikke ønsker utkjøp vil utbyggingen ikke kunne gjennomføres. Det er ikke gitt tilbud til de private andelseierne, men gjennom dialog med dem er styret av den oppfatning at ikke alle vil ønske utkjøp. I tillegg oppleves dialogen med Trondheim kommune som svært krevende og etter hvert som en eventuell utbygger må kjøpe ut flere private andeler vil lønnsomheten for en utbygger gå ned. Styret regner også med at

naboene i de nærmeste blokkene vil ha innsigelser på en utbygging i fare for å miste lys og sol. En eventuell utbygging vil kreve 2/3 flertall i Generalforsamling.

Styret har derfor kommet til at en utbygging på området Bromstabuen ikke er gjennomførbart.

Orientering: Rehabilitering av Minihusene

I Plussplan fra TOBB (2021) ble følgende vurdert til tilstandsgrad 3 (tiltak bør iverksettes)

	Vurdering
Ytterdører og balkongdører	Montert i byggeår 1972, sist gang overflatebehandlet i 2008. Anbefales skiftet i nærmeste framtid.
Utvendig kledning	Montert i byggeår 1972, sist overflatebehandlet i 2019. Det anbefales komplett utskifting i nærmeste framtid. Det er registrert råte, malingsavflassing og sprekker i store deler av kledningen

Følgende ble i 2021 vurdert til tilstandsgrad 2 (tiltak kan være aktuelt)

Taktekning og takhatter	Takene på miniboligene er av type Sarnafil og er fra 1984. Takbelegget er 37 år gammelt og normal levetid er overskredet med 12 år. Det anbefales å bytte takbelegget i samme intervall som øvrige fasader. I tillegg bør man vurdere tilleggisolering av takene. Det antas at takhatter er like gamle som takbelegget. Det anbefales å bytte takhattene i samme intervall som takbelegg. Gesimsbeslag har fått tilstandsgrad 1, men det anbefales å bytte i samme intervall som taktekning.
Takrenner/nedløpsrør	Er fra byggeår 1972. Det anbefales å bytte i samme intervall som takbelegg
Grunnmur	Grunnmur er fra byggeår 1972. Det anbefales å overflatebehandle grunnmur i samme intervall som kledning
Vindu	Vinduer i tre er fra byggeår 1972. Det anbefales å bytte i samme intervall som utvendig kledning

Drenering ble ikke vurdert, men Plussplan anbefaler å vurdere behov for drenering samtidig som større vedlikeholdsprosjekt gjennomføres. Det anbefales også å tilleggisolere yttervegger og tak når kledning og takbelegg skal byttes.

I Plussplan foretar TOBB et kostnadsestimat på rehabiliteringen basert på erfaringstall. I 2021 ble kostnadene for utbedring av punktene i tabellene over estimert til ca 13.000.000 kroner. I tillegg kommer kostnader for tilleggisolering av vegger og tak, og eventuell drenering.

Som vurderingene fra Plussplan/TOBB viser har det vært gjennomført minimalt med vedlikehold på Minihusene og behovet for rehabilitering er derfor klart til stede. Styret

har derfor besluttet å rehabilitere Bromstadbuen 1-11 og 2-32 og vil snarest starte en anbudsprosess for å innhente tilbud på følgende rehabilitering:

- Skifte av utvendig kledning
- Skifte av ytterdører, vinduer og balkongdører
- Skifte av takbelegg, takhatter og takrenner/nedløpsrør
- Overflatebehandling av grunnmur
- Tilleggisolering av vegger og tak
- Behovet for drenering vil bli vurdert og tas med i rehabiliteringen dersom nødvendig

Kostnader og låneopptak

I 2021 ble kostnadene for utbedring av boligene i Bromstadbuen estimert til ca 13.000.000 kroner fra TOBB. Statistisk sentralbyrås byggekostnadskalkulator viser at prisene har steget til 16.000.000 siden 2021. I tillegg kommer kostnader for tilleggisolering av vegger og tak, og eventuell drenering. Styret estimerer at rehabiliteringen kan koste i størrelsesorden 20.000.000 kroner.

En rehabilitering av bygningene i Bromstadbuen må finansieres med låneopptak. Styret vil i tillegg til å innhente tilbud fra ulike private banker også undersøke muligheten for å få hele eller deler av rehabiliteringen finansiert i Husbanken.

Økt fellesgjeld vil fordeles på alle andelseierne i henhold til eierbrøk. Med en kostnad på 20 millioner vil fellesgjelden øke i gjennomsnitt med 55.000 kroner. Legger vi til grunn dagens rentenivå og en nedbetalingstid på 30 år vil felleskostnadene øke i snitt med 350 kroner pr måned for å betjene lånet.

Styret presiserer at alle tall er estimater da det ikke er gjennomført anbud verken på byggekostnader eller lånekostnader. Planlagt oppstart av rehabilitering vil være sommeren 2026, og økning i felleskostnader/fellesgjeld vil da sannsynligvis være gjeldende fra sommeren 2026.

Styret vil holde andelseiere fortløpende orientert om de kostnadsmessige og praktiske konsekvensene av rehabiliteringen.

Hvorfor er saken en orienteringssak i Generalforsamlingen?

Det påligger styrene i borettslag å sørge for forsvarlig vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og fellesarealer. I forbindelse med utøvelse av vedlikeholdsplikten kan og skal styret ta alle beslutninger som ikke i medhold av lov eller vedtekter er lagt til generalforsamling. Den sentrale lovbestemmelsen er borettslagsloven § 8-9. Av denne følger det at dersom tiltaket ikke innebærer «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten» kan styret ta beslutningen. Styret kan beslutte alt av nødvendig vedlikehold, uavhengig av kostnad. For at styret skal kunne utøve ansvaret for forsvarlig vedlikehold legges saken fram som en orienteringssak.

Sak 6. Saker til beslutning fra andelseierne

Sak 6a: Justering av ordningen for bruk av gjesteparkering (punkt 9.2 i husordensreglene)

Forslagsstiller: Julie Skjervold Sandvik, Stallmestervegen 2C

Bakgrunn:

Bromstadenga borettslag har en velfungerende ordning for gjesteparkering med SmartOblat-system. Samtidig er det etablert en løsning hvor andelseiere med behov for ekstra bil kan benytte gjesteparkering mot en månedlig avgift. Dette er et godt tiltak for å dekke ulike behov, men i praksis har det vist seg at tilgjengeligheten for faktiske gjester til tider er begrenset – særlig i helger og på kveldstid.

Begrunnelse:

Gjesteparkeringen er et viktig fellesgode for beboerne, og det er ønskelig at besøkende lett skal finne tilgjengelige plasser. Når disse plassene i praksis fylles opp av andelseieres ekstra biler, reduseres denne muligheten. En endring vil bidra til et mer forutsigbart og trivelig bomiljø, samtidig som behovet for flere biler kan dekkes gjennom alternative løsninger som allerede finnes i borettslaget.

Forslag til vedtak:

1. Ordningen med at andelseiere kan benytte gjesteparkering mot betaling evalueres og **eventuelt fases ut**.
2. Gjesteparkeringen reserveres primært for besøkende og brukes kun til dette formålet, som opprinnelig tiltenkt.
3. Andelseiere som har behov for ekstra parkeringsplass, oppfordres til å benytte parkeringskjelleren gjennom eksisterende utleieordning.
4. Punkt 9.2 i husordensreglene tilpasses i tråd med dette vedtaket.

Innstilling fra Styret

Punkt 9.2 i husordensreglene gir andelseiere mulighet for å leie utendørs parkering til en månedlig leie. Man får ikke en fast plass, men bruker gjesteparkeringen dersom det er ledig. Husordensreglene gir styret mulighet for å begrense hvor mange leieavtaler som inngås for å sikre tilgang på gjesteparkering. Pr 1. april er det 13 utleieavtaler, og styret har satt et tak på 15 utleieavtaler. Totalt er det 59 gjesteparkeringsplasser. Dersom forslaget fra Sandvik gjennomføres vil det innebære at de med utleieavtale må leie i parkeringskjelleren.

Styret mener at dagens ordning fungerer bra og opprettholdes.

Sak 6b: Parkering Bromstadbuen

Forslagstillere: Liz Ford- Bromstadbuen 20, Anette Andersen- Bromstadbuen 24 og
Trond Falck- Bromstadbuen 4

Beskrivelse:

Som nyinnflyttede stusser vi angående parkeringsmulighetene her i Bromstadbuen. Vi er kjent med at Trondheim kommune utførte en oppmåling av parkeringsplassene for et par år siden, hvor en evt. utvidelse ble nevnt. Er denne planen ferdig utredet, eller er den skrinlagt?

Dessverre er ikke vi i Bromstadbuen gitt muligheten til å ha fast parkeringsplass, som de med garasjeplass i P-kjelleren i borettslaget har. Dette resulterer flere ganger i at man ikke finner parkering her i det hele tatt, da de ofte er okkupert av besøkende på dagtid. Den nærmeste parkeringen blir da 2-300 meter unna (i Stallmesterveien, eller ved Valentinlystsenteret).

For personer med forflytningsvansker er det ikke rimelig å bli satt i en slik situasjon ved anskaffelse av seniorleilighet. Flere er avhengig av bil, selv om en ikke fyller kriteriene for å få kommunalt godkjent HC-parkering, og i det ligger også at offentlig transport ikke er aktuelt for alle.

Det første kriteriet for å få kjøpt en andel her er at vi må være minst 60 år gammel, og i den generasjonen 60-åringer som kommer flyttende i dag ser det ut til å være en meget større prosentandel sjåførere/bileiere enn det har vært her tidligere.

Bare fra mai i fjor er vi allerede 5 nye andelseiere her i Bromstadbuen, med til nå 4 biler, og flere andeler av minihusene skal etter sigende bli lagt ut for salg etterhvert.

Det kan også være sannsynlig at kjøper av Bromstadbuen 30, som ennå ikke har flyttet inn, disponerer en eller to biler. Det vil da si en økning på 5-6 kjøretøy det siste året, - og frafall på kun 1.

Denne økningen sprenger dagens kapasitet ganske snart da antall p-plasser pr i dag ikke står i samsvar med antall leiligheter.

Det er i tillegg lagt opp til at hele 5 kjøretøy skal presses inn på en plass tilsvarende 4 normale parkeringsplasser. Dette strider imot alles logikk, og står ikke i samsvar med det aldersbetingede kriteriet:

- hvor det ikke anmodes om at man ikke kan/bør være bileier, eller at man må eie en så liten bil som mulig i tilfellet.

- og ingen 60-åring blir mer atletisk og smidig med årene. Om en får plass til bilen er det ikke gitt at en får opp førerdøren nok til å komme seg ut. En bildør bygger rundt 20 cm i tykkelse, og da er det igjen kun ca 20 til kroppen. Det sier seg selv at det ikke går.

Ved faste plasser her i Bromstadbuen kunne vi hatt anledning til å montere ladestasjon til elbiler, da det ikke er tillatt å lade fra vanlig stikkontakt. Det er anbefalt å klattlade, altså litt hver dag, og en lading kan ta opp til 7 timer. I dag består bilparken her kun av "fossilbiler". Nærmeste mulighet for lading pr i dag blir å leie en egnet garasje plass i P-kjelleren, med en ekstra gangavstand på 300 m, tur/retur, og vi er like langt.

Etter den storstilte oppgraderingen av parkeringskjeller i Bromstadenga Borettslag generelt, vil vi foreslå en merkbart forbedring for andelseierne i Bromstadbuen i tillegg, og foreslår derfor for generalforsamlingen:

Forslag til vedtak:

- å etablere en permanent parkeringsplass mellom Bromstadbuen 11 og Bromstadbuen 1. Der ble det etablert en fungerende parkering under byggingen av de nye blokkene, og en reetablering av den vil ikke skjemme feltet da det ennå er store, luftige grøntområder rundt minihusene.

- og i tillegg reetablere den opprinnelige størrelsen på hver parkeringsbås, så det gir oss over 60 en normal plass å parkere på.

Innstilling fra Styret

Styret er enig i at parkeringsforholdene i Bromstadbuen ikke er tilfredsstillende og har allerede vært i kontakt med Trondheim kommune om saken. En etablering av flere parkeringsplasser er søknadspliktig til Trondheim kommune som skal godkjenne både antall parkeringsplasser, plassering av disse og størrelse. I forbindelse med rehabiliteringen av Bromstadbuen ønsker styret å gå i dialog med Trondheim kommune for å få etablert flere parkeringsplasser.

Styret anbefaler derfor at Generalforsamlingen **ikke** vedtar ordlyden i forslaget da den angir hvor parkeringsplassene skal ligge og størrelse på disse noe som vil avhenge av Trondheim kommunes føringer.

Forslag til vedtak fra styret:

Generalforsamlingen ber styret å gå i dialog med Trondheim kommune for å få etablert flere parkeringsplasser i tilknytning til boligene i Bromstadbuen.

Generalforsamlingen ber samtidig styret se på muligheten for å etablere elbillading på noen av parkeringsplassene.

Sak 6c: Etablering av terrasser og boder i Bromstadbuen 4, 20 og 24

Forslagstillere: Liz Ford- Bromstadbuen 20, Anette Andersen- Bromstadbuen 24 og Trond Falck- Bromstadbuen 4

Styret har mottatt tre saker fra andelseiere om etablering av uteplass/platting og uteboder i Bromstadbuen 4, 20 og 24. Vedlagt følger søknader, tegninger og dokumentasjon.

Generalforsamlingen har i 2023 godkjent tilsvarende søknader i Bromstadbuen 3 og 14, men da med kun en terrasse pr bolig. I søknad fra Trond Falch henvises det til at det er gjort tilsvarende fasadeendringer i Bromstadbuen 28, 30 og 32. Det er uklart for styret om disse fasadeendringene er godkjent av tidligere Generalforsamlinger.

Styret gjør søkerne oppmerksomme på at det skal igangsettes utvendig rehabilitering av bygningene i Bromstadbuen og anbefaler derfor ikke at det etableres terrasser/boder før rehabiliteringen er gjennomført.

I henhold til Borettslagsloven krever denne type beslutninger 2/3 flertall i Generalforsamling.

Forslag til vedtak fra Styret:

Generalforsamlingen godkjenner etablering av uteplass/platting og bod for Bromstadbuen 4 (andelseier Trond Falck), Bromstadbuen 20 (andelseier Liz Ford) og Bromstadbuen 24 (andelseier Annette Andersen). Generalforsamlingen ber samtidig styret om å etablere felles regler og beskrivelse av terrasser og boder for bebyggelsen i Bromstadbuen og at dette tas inn i Husordensreglene. Utformingen av terrasser/boder for de tre forslagsstillerne skal være i henhold til de nye reglene nevnt ovenfor og ikke i henhold til beskrivelsene i de mottatt søknadene.

Forutsetninger for tillatelse til å bygge terrasse/boder:

- Andelseierne påtar seg ansvaret for at tiltaket er gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med aktuelle reguleringsbestemmelser, herunder at tiltaket ikke innebærer en økt belastning eller skaderisiko på borettslagets bygningsmasse.
- Andelseier påtar seg ansvaret for å ha kontroll på eventuelle rør, kabler og lignende i forbindelse med graving for å utføre tiltaket.
- Andelseierne aksepterer fullt praktisk, vedlikeholdsmessig og økonomisk ansvar for tiltaket, nå og for fremtiden. Dette utvidede ansvar følger andelen, slik at det gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

Vedtaket krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Andelseier gir sin tilslutning ved signatur på møteprotokollen.

Vedlegg 1: Søknad fra Trond Falch, Bromstadbuen 4

SØKNAD - Bromstadbuen 4 - Fasadeendring, bygging av terrasser og utvendig bod

Søker herved om fasadeendring, sette opp 2 terrasser (foran og bak huset), samt sette opp en utvendig bod.

Fasadeendring går på å erstatte stuevinduet (bak) med verandadør (viser til vedlagte skisse). Dette vil ikke påvirke eksisterende konstruksjon. Ved eventuell skifting av bordkledning rundt verandadøren, vil det bli brukt materiale samsvarende med eksisterende og samme fargekode som bygningen har nå.

Terrasse fra verandadør: Underpilarer støpes for å unngå råte. Borres med et jord borr m/støyperør/armering, både i forbindelse med bod og terrasse (bak). Se vedlagte skisse.

Materialer: Dragere/oppbygging av terrasse (bak) = 48 x 98 mm impregnert. Terrasse = 28 x 128 mm imp terrassebord.

Terrasse ved inngangspartiet: Grus legges under terrassen. Materialet er som beskrevet for terrassen på baksiden av huset, uten pilarer.

Utvendig bod: Settes opp i huket bak huset(i forlengelsen av innvendig bod). Dør fra utsiden. Bygges opp med konstruksjonsvirke på 48 x 98 mm. Materialet vil være det samme som bordkledningen på huset med samme fargekode.

Tak på bod: Materiale: 48 x 148 mm, med skråtak en vei.

Begrunnelse for søknaden er primært alternativ rømmingsvei som betryggelse ved å ha en ekstra utgang og samtidig få en uteplass/terrasse på utsiden av huset. I vedlegg er det tegnet to dører hhv. bak og foran. Det er ikke avgjort om begge alternativene vil bli benyttet.

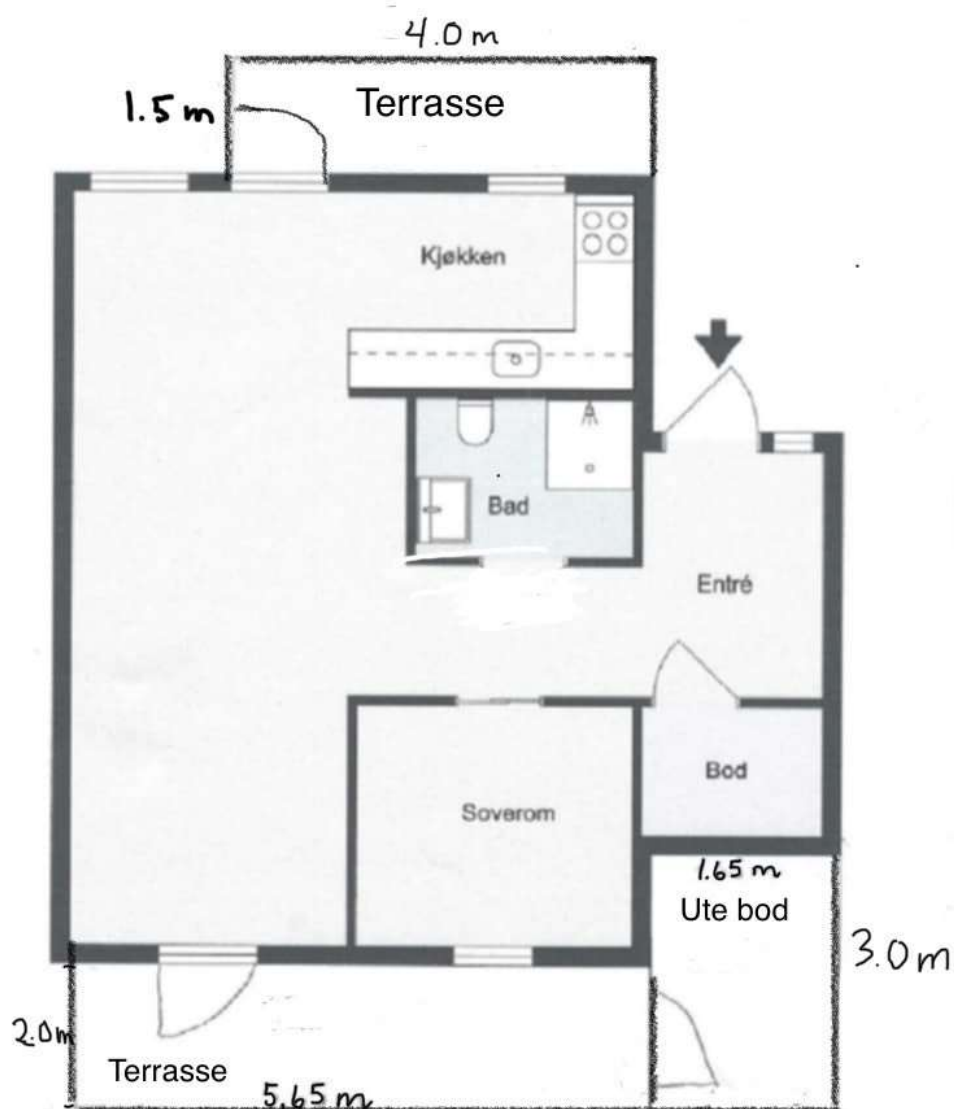
Boden, er nødvendig, da leilighet(-ene) har svært begrenset med lagringsplass og ikke muligheter for å lagre bl.a. utemøbler og sykkel mv. i inneboden. Viser til Bromstadbuen 28, 30 og 32, hvor det er gjennomført fasadeendringer lik de endringer søknaden inneholder.

Vennlig hilsen

Trond Inge Falck

Andelshaver/Bromstadbuen 4

Bromstadbuen 4



Vedlegg 2: Søknad fra Liz Ford, Bromstadbuen 20

Søknad om etablering av uteplass, med markise, samt en mini utebod, i Bromstadbuen 20 (minihusrekken)

Jeg søker om å få etablere en 2 m bred platting, med markise, foran min leilighet, samt en utvendig minibod (3,6 kvm) på baksiden av huset.

Vi har et flott grønt fellesareal utenfor husveggene, men med den berømte vinden her på "snau-Strinda" kan det være vanskelig å vite hvor det blir av solstoler og parasoller til tider, og en får fort følelsen av å være på en campingplass. Det står derfor høyt på ønskelista å få etablert en egen platting, med rekkverk og markise, utenfor leiligheten (som en liten veranda), noe jeg håper også kan bidra til å forskjønne området ytterligere. Lagringsplassen i uteboden på baksiden er tiltenkt evt. sykkel, blomsterkrukker og utemøbler. Vi i minihusene har ingen ute-, eller kjellerbod, og den innvendige boden min har ingen kapasitet utover det den allerede rommer (4 kvm). Dette gjelder også yttergangen (3 kvm). Jeg ser derfor et stort behov for en liten utebod (med lik fasade som redskapsboden ved forsamlings-/miljøhuset, og med samme fargekode som minihuset "mitt").

Jeg kjøpte min andel i Bromstadbuen 20 i mai fjor, og rakk dessverre akkurat ikke å få sendt inn søknad om etablering av en uteplass i 2024. Det ble en lang sommer.

Jeg er rammet av reumatisme, hvilket gjør det vanskelig å planlegge hverdagen. En egendefinert plass, hvor blomsterkrukker, bord og stoler får stå i fred for vinden, blir derfor en fantastisk motivasjon bl.a. for å komme meg oftere ut i frisk luft, selv om det kun er rett utenfor husveggen.

Leiligheten i nr.18 har lik planløsning som min, dvs at vi begge har stue mot

Som andelseier påtar jeg meg ansvaret for at tiltaket blir gjennomført på en forsvarlig og fagmessig måte i tråd med reguleringsbestemmelsene, slik at tiltaket ikke innebærer en økt belastning, eller skaderisiko, på borettslagets bygningsmasse. I dette ligger også ansvar for å ha kontroll på evt rør, kabler el.l. i forbindelse med evt. graving for å få fullført tiltaket.

Jeg påtar meg også å ha det vedlikeholdsmessige og økonomiske ansvaret for tiltaket, nå, og så lenge jeg er andelseier i borettslaget. Dette utvidede ansvar følger andelen, også for evt. kommende hjemmelshaver.

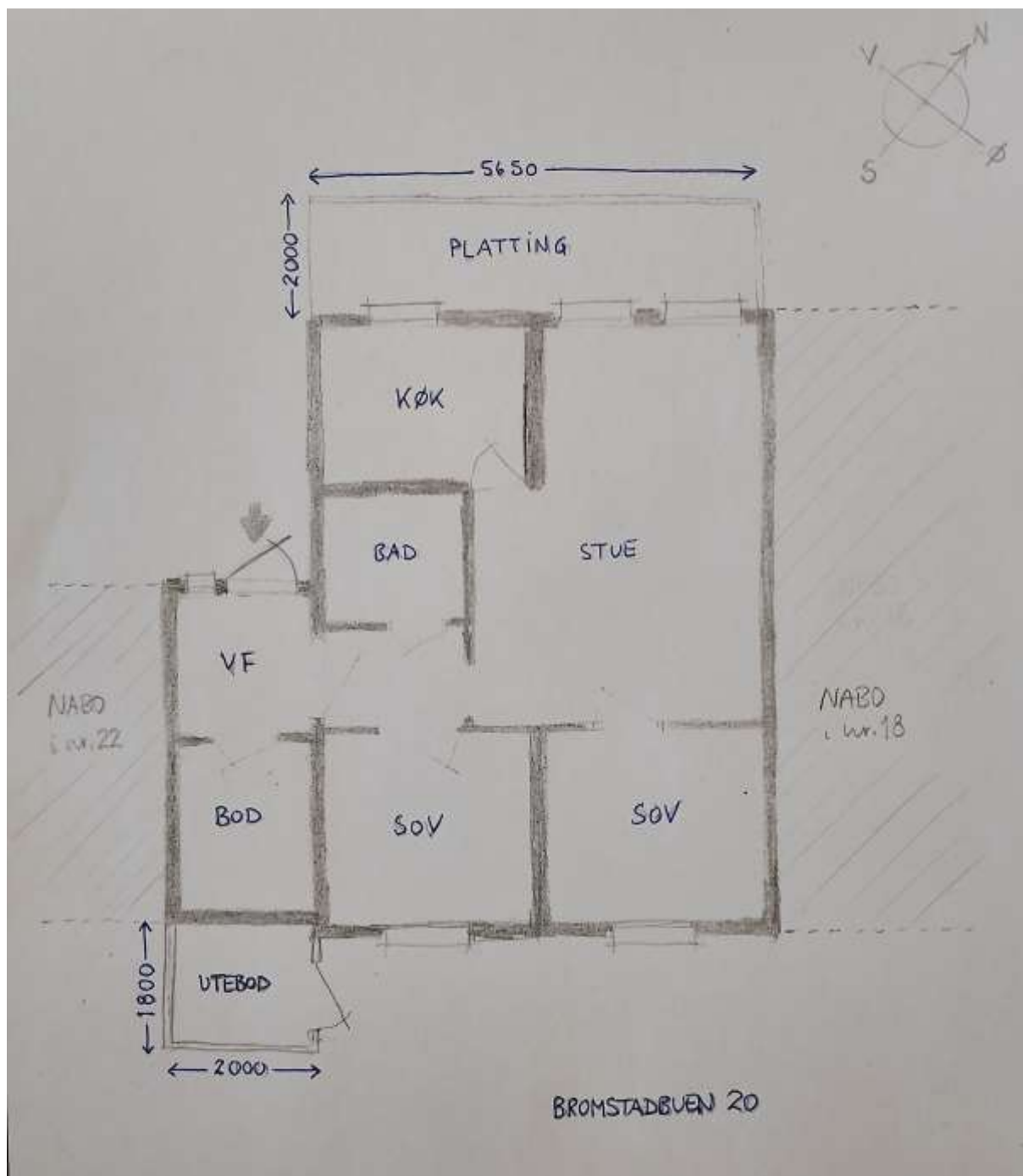
Jeg vedlegger utsnitt av plantegning for Bromstadbuen, samt en skisse over leiligheten med ønsket platting og utvendig bod.

Jeg håper med dette å få godkjenning på årsmøtet/generalforsamlingen nå i 2025.

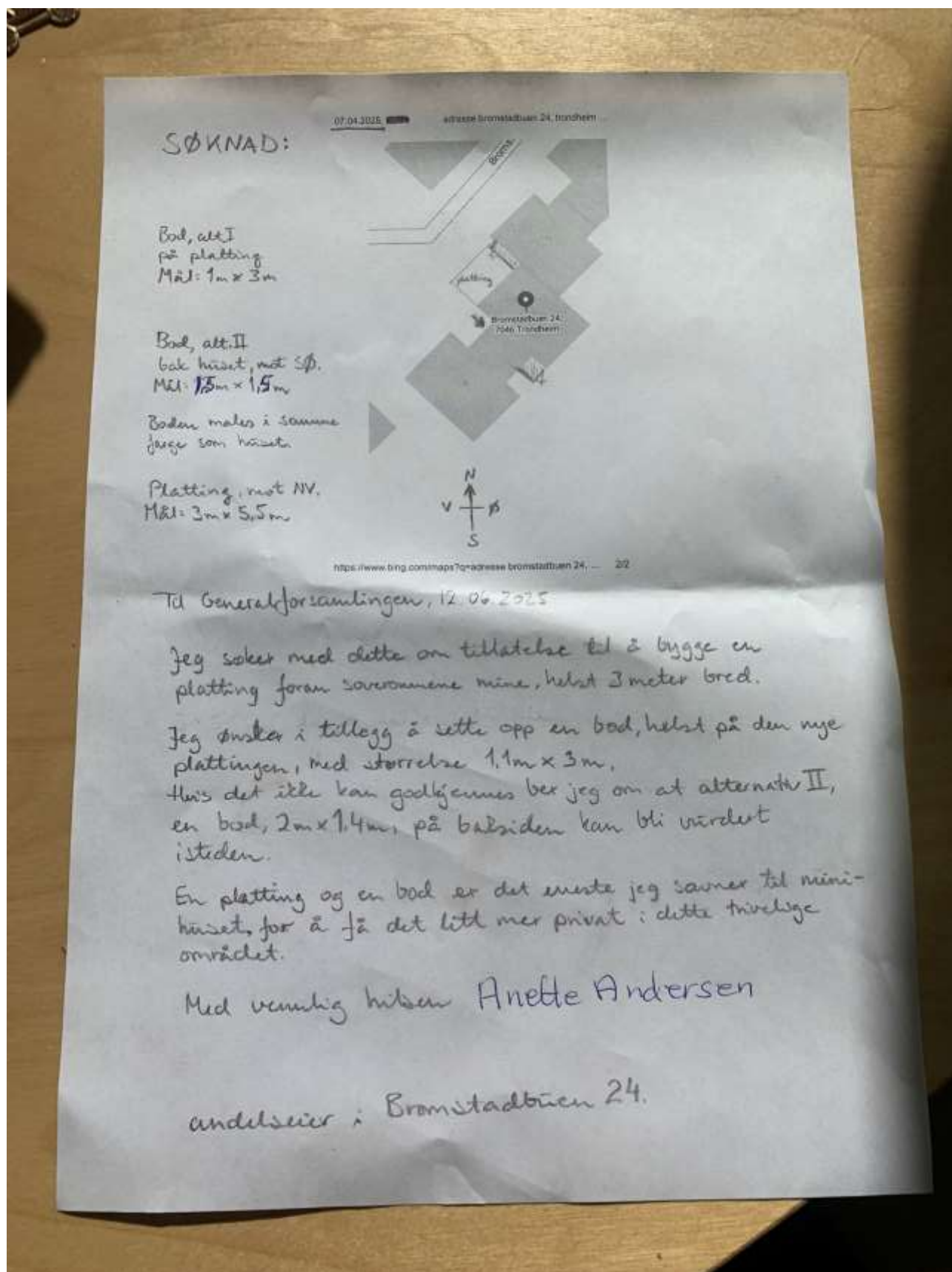
Mvh

Liz Ford

Bromstadbuen 20



Vedlegg 3: Søknad fra Anette Andersen, Bromstadbuen 24



Valgkomiteens innstilling

Styret i Bromstadenga Borettslag



Styreleder (Ikke på valg)

Tore Resell – Fjøsimestervegen 5E

Siviløkonom, utdannet v/Handelshøgskolen i København
Studiesjef ved BI-Campus Trondheim – mange års ledererfaring fra næringsliv og høyere utdanning. I tillegg flere års erf. som styremedlem i borettslag



Styremedlem (Ikke på valg)

Bodil Andersen – Fjøsimestervegen 5A

Siviløkonom – jobber i Sparebank1 SMN – har hatt ulike lederstillinger i banken – er nå leder for marked og digitalt salg – inngår i ledergruppen for personalmarked – har erfaring fra tidligere styreverv

Styremedlem (Velges for 2 år)

Trond Damås – Fjøsimesterveien 7B

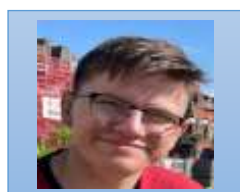
Ingeniør – jobbet 43 år i Skanska – medlem av styret i Skanska 1987 – 1992
President i Norges skiskytterforbund



Styremedlem (Velges for 2 år)

Sissel Salater – Stallmestervegen 23

Jobber på St.Olav – Senter for fedmeforskning og innovasjon. Er hovedverneombud for kirurgisk klinikk.
Sitter i styret i interessegruppen for diabetessykepleiere i NSF



Styremedlem (Ikke på valg)

Håkon Schjelde Dahl – Stallmestervegen 13

Elektriker - jobber hos Vintervoll

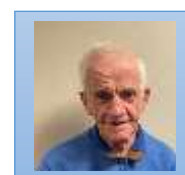
Styrets varamedlemmer



1. varamedlem
Steinar Wold
Stallmestervegen 29



2. varamedlem
Børge Ervig
Fjøsimestervegen 9A



3. varamedlem
Arne Gripp
Fjøsimestervegen 9A

Valgkomite i Bromstadenga Borettslag



Trine Holmen
Fjøsmeurvegen 5D

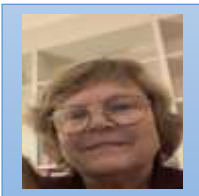


Wenche Melland
Stallmestervegen 6C



Roar Kjelaas
Fjøsmeurvegen 9A

Valgkomiteens varamedlemmer



**Nytt medlem -
Sissel Bredeesen**
Fjøsmeurvegen 9B



Hans Sandnes
Fjøsmeurvegen 9B

Valgkommiteens innstilling til delegater på TOBB's generalforsamling

- Tore Resell
- Håkon Schjelde Dahl
- Trond Damås

Vara

- Bodil Andersen
- Sissel Salater
- Steinar Wold