

Innkalling til ordinær generalforsamling i Bromstadenga Borettslag

Tid: Torsdag 13.06.2019 - kl. 18:00
Sted: Strinda Videregående skole

Det vil etter generalforsamlingen bli servert mat

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

Valg av møteleder

Valg av sekretær

Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2018

Godkjenning av regnskap

Disponering av resultat

Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2018

Kravet til styret om å avlegge årsberetning som en del av regnskapet er bortfalt ved endring av regnskapsloven av 01.01.2018. Styret velger likevel å avgi en årsmelding for å gi eierne informasjon om styrets arbeid igjennom året.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2018-2019

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler

Se vedlegg for forslag til nye husordensregler

5.2 Endring av vedtekter

Se vedlegg for forslag til nye vedtekter

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall i avstemming

6. Valg

Styreleder for 2 år, ved særskilt valg	på valg: Terje Bye
3 styremedlemmer for 2 år	på valg: Ståle Bråten Fred Nilsen Terje Nordgaard
5 varamedlemmer for 1 år	på valg: Per Blomstrøm Sissel Bredesen Thomas Hernes Kjell Arild Nikolai Lauritsen Tone Vevang
3 medlemmer til valgkomite for 1 år	
1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling	

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 en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Trondheim 29.05.19

Bromstadenga Borettslag

Styret

Bromstadenga Borettslag - Resultatregnskap 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Driftsinntekter					
Felleskostnader		14 630 547	13 166 972	13 460 400	11 901 900
Felleskostnader lik fordeling	9	2 418 213	89 123	3 864 800	7 564 400
Leieinntekter garasjer		135 062	163 783	132 200	136 000
Tillegg kabel-TV/Internett	9	0	1 169 036	0	0
Andre tillegg	9	0	250 050	0	0
Andre driftsinntekter	9	222 450	303 575	153 000	156 000
Sum driftsinntekter		17 406 272	15 142 539	17 610 400	19 758 300
Driftskostnader					
Personalkostnader	10	-916 658	-1 564 956	-1 362 350	-836 890
Styrehonorar	11	-290 000	-290 000	-300 000	-290 000
Forretningsførerhonorar		-305 013	-277 068	-287 000	-360 600
Eksterne honorar	12	-123 348	-307 385	-29 000	-56 000
Avskrivninger	20	-632 084	-658 677	-246 000	-621 600
Kontingent boligbyggelag		-119 700	-96 040	-117 000	-126 300
Kontingent/felleskostnader	13	-3 657 250	-231 250	-3 585 000	-4 471 200
Drifts- og serviceavtaler	14	-1 270 089	-376 256	-386 200	-1 094 500
Løpende vedlikehold	15	-447 544	-927 136	-500 000	-450 000
Periodisk vedlikehold	16	-698 385	-500 168	0	0
Kabel-TV/Internett		-1 500 515	-1 172 541	-1 393 200	-1 584 400
Forsikring		-566 919	-467 282	-561 000	-594 900
Kommunale avgifter		-1 262 147	-1 105 083	-1 175 000	-1 362 000
Eiendomsavgifter		-1 747 778	-1 621 960	-1 686 000	-1 737 000
Festeavgift	17	-388 829	-390 829	-390 000	-390 000
Felles energi		-582 690	-467 905	-530 000	-570 000
Målingsbasert felles energi		-40 000	0	0	-50 000
Brensel, fjernvarme		0	-37 549	0	0
Andre driftsutgifter	18	-566 840	-498 603	-420 000	-499 700
Avgang anleggsmidler		0	-85 980	0	0
Sum driftskostnader		-15 115 788	-11 076 668	-12 967 750	-15 095 090
DRIFTSRESULTAT		2 290 485	4 065 871	4 642 650	4 663 210
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		97 294	71 620	28 000	5 000
Finanskostnader		-1 440 851	-1 463 038	-1 361 000	-1 508 000
Netto finansposter		-1 343 557	-1 391 418	-1 333 000	-1 503 000
Ordinært resultat før skatt		946 928	2 674 454	3 309 650	3 160 210
Ordinært resultat etter skatt		946 928	2 674 454	3 309 650	3 160 210
ARSRESULTAT	1, 5	946 928	2 674 454	3 309 650	3 160 210
Disponering av totalresultat:		946 928	2 674 454		
Overført til annen egenkapital		946 928	2 674 454		

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 20	101 022 064	101 389 388
Maskiner	20	73 897	133 015
Andre anleggsmidler	20	1 902 387	2 108 029
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	8	13 100 000	100 000
Langsiktige fordringer	4	6 377 282	3 256 949
Sum anleggsmidler		122 475 630	106 987 381
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		433 750	319 814
Kundefordringer	3	52 497	219 072
Forskutterte kostnader MBU	3	393 393	0
Andre fordringer	3	97 101	-12 879
Mellomregning BBL Finans	3	110 593	129 343
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		51 422	1 650
Bankinnskudd	2	7 217 227	15 593 259
Sum omløpsmidler		8 355 981	16 250 259
SUM EIENDELER		130 831 612	123 237 640

Bromstadenga Borettslag - Balanse 2018

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5	36 700	34 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	55 624 209	52 150 426
Sum egenkapital		55 660 909	52 184 926
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	7, 19	50 412 647	52 433 227
Borettsinnskudd	6, 7	21 969 100	16 807 761
Andre innskudd	6, 7	52 000	68 000
Sum langsiktig gjeld		72 433 747	69 308 988
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		155 371	107 333
Forskutterte inntekter MBU		182 310	0
Leverandørgjeld		1 875 001	1 090 131
Skyldig off. myndigheter		58 183	95 175
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		57 544	106 250
Påløpte renter		252 350	232 321
Påløpte kostnader		155 427	112 114
Annen kortsiktig gjeld		771	403
Sum kortsiktig gjeld		2 736 956	1 743 726
Sum gjeld		75 170 703	71 052 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 831 612	123 237 640
Pantstillelser	7	72 381 747	69 240 988

Sted: Strondheim, dato: 20.5.19


Terje Bye
Leder


Terje Nørdgaard
Styremedlem


Ståle Bråten
Styremedlem


Fred Nilsen
Styremedlem


Kirsti Danielsen Solem
Styremedlem

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

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 rørfornyning, 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.

Målingsbaserte inntekter/kostnader er fra 2018-regnskapet endret fra resultatføring til balanseføring.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift 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.

BBL 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 BBL 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. 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.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 1 - TOTALE MIDLER

	2018	2017
Disponible midler 01.01	14 506 533	2 417 268
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	946 928	2 674 454
Tilbakeført avskrivning	632 084	658 677
Tilgang av anleggsmidler	0	-56 536
Opptak lån	0	35 989 324
Avdrag lån	-2 020 580	-38 698 452
Innbetalt innskudd	5 161 339	9 828 661
Utbetalt innskudd	-16 000	0
Kjøp av aksjer/andel	-13 000 000	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-16 271 702	0
Reduksjon langsiktig fordring	13 151 369	0
Andre finansielle transaksjoner	2 529 055	1 693 137
Årets endring i disponible midler	-8 887 507	2 260 604
Disponible midler i periodens slutt	5 619 026	14 506 533
Totale midler justert for langsiktige avsetninger	5 619 026	14 506 533

Note 2 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2018	2017
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	25 297	39 050
Bankinnskudd	7 191 930	15 554 209
Sum bankinnskudd	7 217 227	15 593 259

Note 3 - 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 4 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2018	2017
Langsiktige fordringer	6 377 282	3 256 949

Av langsiktige fordringer 2018 gjelder kr 6 363 282 fordring mot datterselskapet Bromstadenga Parkeringsutleie AS vedrørende utlegg borettslaget har halt mht. utbyggingsprosjektet. Styret mener kostnadene rundt dette tilhører datterselskapet og at man ikke behøver ikke å regne med fremtidige tap på fordringen. Det er beregnet rente av kravet iht. styringsrenten for 2018.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 5 - EGENKAPITAL

	2018
SUM EGENKAPITAL 01.01	52 184 926
Andelskapital 01.01	34 500
Endring andelskapital	2 200
Andelskapital 31.12	36 700
Annen egenkapital 01.01	52 150 426
Årets resultat	946 928
Overkurs fra salg av andeler	2 526 855
Annen egenkapital 31.12	55 624 209
SUM EGENKAPITAL 31.12	55 660 909

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

I 2017 er borettslaget utvidet med 45 andeler. I 2018 er borettslaget utvidet med 22 andeler.

I 2017 er det ført kr 4 816 749 direkte mot annen egenkapital vedrørende innbetalt overkurs fra nye andeler. Beløpet er inkludert i sum annen egenkapital 01.01.2018.

I 2018 er det ført kr 2 526 855 direkte mot annen egenkapital vedrørende innbetalt overkurs fra nye andeler. Beløpet er inkludert i sum annen egenkapital 31.12.2018.

Note 6 - INNSKUDD

	2018	2017
Borettsinnskudd	21 969 100	16 807 761
Andre innskudd	52 000	68 000
Sum innskudd	22 021 100	16 875 761

Økning i borettsinnskudd skyldes utvidelse av antall andeler i regnskapsåret.

Note 7 - PANTSTILLELSER

	2018
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	101 022 064
Restgjeld 31.12	72 433 747

Pålydende pantstillelser var 361 609 100,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 8 - FINANSIELLE EIENDELER

Selskapets navn	Eierandel	Total aksjekapital	Egenkapital 31.12	Resultat etter skatt 31.12.
Bromstadenga Parkeringsutleie AS	100%	13 100 000	4 334 460	-3 778 039

Bromstadenga Borettslag eier alle aksjer i Bromstadenga Parkeringsutleie AS, som har forretningsadresse i Falkenborgvegen 9. Regnskapsfører er Soldi Regnskap AS.

Styresammensetningen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS består av Styreleder: Terje Bye, Nestleder: Fred Nilsen og Styremedlemmer: Ståle Bråten og Terje Nordgaard. Det er styret som utgjør generalforsamlingen i Bromstadenga Parkeringsutleie AS.

Det er i 2018 foretatt en kapitalforhøyelse med kr 13 000 000 ved gjeldskonvertering.

Det utarbeides ikke konsernregnskap da konsernet som helet kommer inn under regnskapslovens definisjon for små foretak.

For transaksjoner mellom mor- og datterselskap se langsiktige fordringer og note 4.

Note 9 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2018	2017
Strømgift eluttak	713	828
Andre leieinntekter	37 550	34 400
Dekning egenandel skadesak	18 000	0
Inntekt brøyting/strøing	55 756	55 756
Inntekt ved eierskifter	110 431	212 307
Andre driftsinntekter	0	284
Sum andre inntekter	222 450	303 575

Tillegg kabel-TV/internett er i 2018 ført under felleskostnader lik fordeling.

Andre tillegg i 2017 gjelder tillegg vask. Dette er i 2018 ført under felleskostnader lik fordeling.

Note 10 - PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Lønn	571 079	992 633
Refusjoner	-67 357	0
Arbeidsgiveravgift	147 781	228 017
Feriepenger	77 493	131 393
Pensjonskostnader	109 290	126 918
AFP-premie	5 397	12 630
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	4 784	8 856
Personalopplæring	0	1 500
Reisekostnader	1 342	1 404
Andre lønnskostnader	66 849	61 605
Sum personalkostnader	916 658	1 564 956

Samlet antall årsverk: 1,44

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 11 - STYREHONORAR

	2018	2017
Styrehonorar	290 000	290 000

Note 12 - EKSTERNE HONORARER

	2018	2017
Revisjonshonorar (inkl. mva)	37 469	23 125
Fakturerte tjenester	5 529	14 545
Juridisk rådgivning	48 819	103 389
Andre konsulenttjenester	31 531	166 325
Sum eksterne honorarer	123 348	307 385

Av revisjonshonoraret er kr 14 344 knyttet til annen bistand, resten er knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder sporadisk utføring.

Note 13 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2018	2017
Felleskostnad veforening/sameie	3 657 250	231 250
Sum felleskostnad veforening/sameie	3 657 250	231 250

Boligselskapet betaler parkeringsleie til datterselskapet Bromsladenga Parkeringsutleie AS. Fra januar til og med september er det betalt for 185 plasser. Fra oktober og ut året er det betalt for 326 plasser.

Note 14 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2018	2017
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	24 324	23 544
Avtale om HMS-tjenester	10 588	0
Andre administrasjonsavtaler	41 832	40 464
Avtale om vaktmestertjenester	24 062	0
Avtale om vintervedlikehold	309 375	0
Avtale om sommervedlikehold	178 725	0
Avtale om renholdstjenester	507 688	312 248
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 902	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	36 784	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	106 763	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	26 046	0
Sum drifts- og serviceavtaler	1 270 089	376 256

Sammenligningstall for 2017 kan være ført under fakturerte tjenester og løpende vedlikehold, da man i 2018 har endret rutine for hvor enkelte drifts- og serviceavtaler føres.

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

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 15 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2018	2017
Budsjettert (uten formål)	0	3 438
Snekkerarbeid	2 036	33 491
Skadedyrbekjempelse	0	93 395
Vakthold	7 404	0
Rørleggerarbeid	43 132	44 319
Vannsjekken	6 875	0
Malearbeid og -utstyr	20 712	5 506
Elektrikerarbeid	19 395	21 530
Dør og vinduer	0	15 753
Feiing areal/tømt sandfang	62 434	0
Takarbeid	0	51 281
Snøbrøyting, sandstrøing	27 594	178 706
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	9 764	121 688
Garasjeanlegg	13 043	0
Vaskerianlegg	28 981	16 201
Heisanlegg	11 647	3 512
Ventilasjon	16 509	14 967
Egenandeler, differanser skader	24 000	42 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	82 754	96 035
Renholdartikler/renhold	13 414	0
Forbruksmateriell	41 475	7 742
Skilt	-8 214	16 096
Nøkler, lås	24 589	2 664
Brannsikring	0	158 813
Sum vedlikehold	447 544	927 136

Note 16 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2018	2017
Vannsjekken	345 000	0
Internkontroll el-sjekk	345 000	0
Prosjektvedlikehold	44 046	500 168
Sum periodisk vedlikehold	698 385	500 168

Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyng og kostnadsføres i sin helhet.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 17 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet. Festetiden er ifølge kontrakten på 150 år og varer til år 2118. Grunneieren kan kreve tomten innløst 01.09.2118. Festekontrakten er tinglyst i 1970 og inneholder bestemmelser om oppregulering av festeavgiften hvert 10. år. Festeavgiften er oppregulert i 2012. Forrige regulering var i 2002.

Det er mottatt fakturaer for festeavgift i 2018 på kr 760 572. Kostnadsført og betalt festeavgift i 2018 er kr 388 829. Borettslagets styre mener at mottatte fakturaer inneholder en uriktig oppregulering av festeavgiften og kr 371 743 er derfor ikke betalt.

Note 18 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2018	2017
Leiekostnader	233 487	272 632
Verktøy, driftsmateriell, inventar	134 981	85 275
Kontorrekvisita, trykksaker	1 988	7 405
Telefon og porto	12 633	17 483
Drift maskiner	129 957	74 186
Gaver	0	255
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 749
Generalforsamling/årsmøte	5 991	2 300
Kurskostnader	10 867	0
Bankgebyrer	6 557	4 788
Andre gebyrer	7 186	4 980
Tilskudd bomiljø	0	3 043
Hjemmeside/internett/TV-abo	16 860	7 762
Tinglysningsgebyr	0	8 044
Dagligvarer	0	363
Alarmutrykning	6 334	0
Julebord/ styresamling	0	6 000
Andre kostnader	0	2 338
Sum andre driftsutgifter	566 840	498 603

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 19 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebanken Midt-Norge (401)	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 4 lån i SMN	
Lånenummer:	42136712637	1460022310
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2017	1995
Rentesats:	2.95 %	2.485 %
Betingelser:	Flytende rente	Fast rente 2,485 % til 01.08.2022.
Beregnet innfridd:	06.01.2042	30.06.2025
Opprinnelig lånebeløp:	35 989 324	39 640 000
Lånesaldo 01.01:	35 989 324	16 443 903
Avdrag i perioden:	0	2 020 580
Lånesaldo 31.12:	35 989 324	14 423 323
Saldo 5 år frem i tid:	28 252 950	3 536 846

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1460022310	1	59 781	59 781
	1	58 850	58 850
	1	56 934	56 934
	1	56 716	56 716
	1	55 840	55 840
	24	52 323	1 255 752
	22	51 624	1 135 728
	27	51 213	1 382 751
	1	51 187	51 187
	10	50 555	505 550
	1	50 202	50 202
	22	49 547	1 090 034
	1	48 121	48 121
	1	48 066	48 066
	3	46 643	139 929
	22	45 680	1 004 960
	27	44 672	1 206 144
	3	44 563	133 689
	3	43 906	131 718
	1	40 785	40 785
	1	40 401	40 401
	22	39 880	877 360
	3	39 416	118 248
	3	38 979	116 937
	3	38 759	116 277

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

3	37 719	113 157
3	37 117	111 351
3	36 678	110 034
8	33 360	266 880
3	33 285	99 855
2	32 738	65 476
44	32 373	1 424 412
21	30 584	642 264
12	28 157	337 884
2	24 527	49 054
28	24 372	682 416
10	24 105	241 050
4	24 033	96 132
3	23 649	70 947
3	23 486	70 458
3	23 047	69 141
3	22 773	68 319
6	20 420	122 520

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42136712637

1	149 166	149 166
1	146 844	146 844
1	142 062	142 062
1	141 519	141 519
1	139 334	139 334
24	130 558	3 133 392
22	128 813	2 833 886
27	127 787	3 450 249
1	127 723	127 723
10	126 145	1 261 450
1	125 264	125 264
22	123 630	2 719 860
1	120 072	120 072
1	119 935	119 935
3	116 385	349 155
22	113 982	2 507 604
27	111 467	3 009 609
3	111 193	333 579
3	109 555	328 665
1	101 768	101 768
1	100 810	100 810
22	99 510	2 189 220
3	98 351	295 053
3	97 280	291 780

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

3	96 713	290 139
3	94 117	282 351
3	92 616	277 848
3	91 521	274 563
8	83 241	665 928
3	83 053	249 159
2	81 689	163 378
44	80 778	3 554 232
21	76 313	1 602 573
12	70 257	843 084
2	61 199	122 398
28	60 814	1 702 792
10	60 147	601 470
4	59 967	239 868
3	59 010	177 030
3	58 603	175 809
3	57 508	172 524
3	56 824	170 472
6	50 952	305 712

Lånet i SMN er avdragsfritt til 07.01.2019.

Dagens fellesgjeld skal også fordeles på borettslagets nye andeler. Fordeling av fellesgjeld vil derfor kunne endres og det tas forbehold om beløpene per andel i årsregnskapet.

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag:

Felleskostnadene er ikke tenkt endret på bakgrunn av at avdrag påløper fra januar 2019. Felleskostnadene kan endres på bakgrunn av utbyggingen.

Det er ulik fordeling mellom borettsinnskudd og gjeld da man utvidet antall andeler i borettslaget.

Bromstadenga Borettslag - Noter 2018

Note 20 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Grendehus	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 289 891	29 750	295 253	15 624	1 348 305	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	1 348 305	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 289 891	12 892	273 108	15 624	1 274 407	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	16 858	22 145	0	73 897	0
Årets avskrivninger :	0	5 950	29 525	0	59 118	0
Antatt levetid i år :	3	5	10	3	5	

	Kontormask.	Inventar	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	89 801	110 375	29 636 561	81 969	11 019 734	167 532
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	33 265	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	56 536	110 375	29 636 561	81 969	11 019 734	167 532
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	58 392	102 097	0	81 969	734 649	167 532
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	31 409	8 278	29 636 561	0	10 285 085	0
Årets avskrivninger :	18 845	11 037	0	0	367 324	0
Antatt levetid i år :	3	10		5	30	20

	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	61 100 418	2 805 686	280 663	221 065
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	981 989	280 663	221 065
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	61 100 418	1 823 697	0	0
Årets avskrivninger :	0	140 284	0	0
Antatt levetid i år :		20	3	5

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 5-33%.

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. Rørfornyningen er ompostert fra rehabilitering til bygningsmessig anlegg i 2017.

Bygninger er anskaffet i år 1970.

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1993-2009.

Garasje er anskaffet i år 1970.

Der antatt levetid ikke er oppgitt er denne satt til evig.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bromstadenga Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Bromstadenga Borettslag' årsregnskap.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2018• Resultatregnskap for 2018• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene,

alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Trondheim, 23. mai 2019

BDO AS



Steinar Skjetne
statsautorisert revisor

Styrets årsmelding 2018 – Bromstadenga Borettslag

Bromstadenga Borettslag har også i 2018 vært preget av meget stor aktivitet.

Styret erkjenner at man ikke har vært flinke nok med kommunikasjon til beboerne det siste året. Dette har vi nå satt på agendaen og vi håper alle vil oppleve informasjonsflyten fra styret og vaktmestertjenesten som betydelig bedre i fortsettelsen.

Styret har i 2018 hatt følgende hovedoppgaver i tillegg til ordinære styresaker:

Utbygging og overlevering av den siste nye boligblokken og ny parkeringskjeller:

22 nye leiligheter er tilkommet Bromstadenga Borettslag i 2018. Nå er alle 67 av de nye leilighetene ferdigstilt og overlevert. Sluttfasen har vært krevende i forhold til å administrere ny bygningsmasse, organisere reklamasjoner og ikke minst få driftsapparatet på plass. Deler av styret og driftsapparatet har til tider vært fullt booket med dette. Alt av system for utleie av p-plasser, drift av alle serviceavtaler og generell oppfølging av alle tekniske installasjoner er nå på plass.

I forhold til drift av p-anlegget og de tekniske anlegg har nok flere opplevd at det har vært krevende å komme i kontakt med rette vedkommende i styret og vaktmestertjenesten.

Vi er i gang med å få dette på plass i form av bedre informasjon, ny hjemmeside for borettslaget og tydeligere kontaktpunkt for de ulike problemstillingene. Dette skal være på plass i løpet av sommeren 2019.

Bygging / ferdigstilling av ny vaktmestergarasje / nytt administrasjonsbygg:

I forbindelse med utbygging av nye boligblokker og parkeringskjellere ble vaktmestergarasjen vår revet. I avtalen med utbyggeret er de forpliktet til å gjenreise denne. Styret har vært engasjert i prosjektering av den nye vaktmestergarasjen og har sammen med våre ansatte fått på plass en løsning som er fremtidsrettet og tilpasset vår virksomhet. Oppstart bygging av ny vaktmestergarasje var høsten 2018. Vaktmestergarasjen / administrasjonsbygget er nå ferdigstilt og våre vaktmestere er i full gang med å innrede og ta i bruk anlegget. Vaktmesterkontoret i Fjøsmeurvegen er i sin helhet flyttet til det nye bygget slik at alle henvendelser til vaktmestertjenesten nå må rettes hit.

Planlegging og utarbeidelse av forslag til nye vedtekter, nye ordensregler og styrets interne styringsinstruks:

Styret har savnet oppdaterte vedtekter i forhold til dagens samfunn og levemåte. Dette gjelder alt fra borettslagets interne ordensregler til hvilken type informasjon eiendomsmeidlerne innhenter i forbindelse med salg av leiligheter.

Styret har også savnet strukturerte dokumenter som beskriver styrets arbeidsoppgaver, -mengde, -metode og handlingsrom. Dette for å kunne skape kontinuitet i styrearbeidet uten at dette er personavhengig.

Styret har jobbet med dette i hele 2017 og 2018. Disse presenteres nå i ordinær Generalforsamling for 2018 og foreslås implementert pr 1. juli 2019.

Ny struktur for vaktmestertjenesten / vintervedlikehold:

Styret har sammen med våre vaktmestere brukt mye tid på å finne driftsmodeller som fungerer for borettslaget, beboerne, våre vaktmestere og styret. Vi har som sagt brukt mye tid på dette og det har vært mange diskusjoner, men vi mener nå å ha funnet en driftsmodell som skal fungere for alle.

I forbindelse med dette erkjenner vi at man tok et valg mht brøyting / vintervedlikehold som ikke har vært heldig. Styret besluttet at vintervedlikeholdet skulle settes bort til et eksternt firma. Dette har ikke fungert overhodet og vi har nå en prosess gående i forhold til betaling av denne tjenesten.

Vintervedlikehold / brøyting vil fra og med nå utføres av våre vaktmestere på dagtid og med bistand fra eksternt firma på natt / helg.

Hjemmeside:

I påvente av at borettslaget skal ha oppdaterte vedtekter og ordensregler, har hjemmesiden vært utdatert. Dette er nå ajourført og ny hjemmeside vil lanseres i løpet av juni 2019.

Vedlikeholdsplan:

Vaktmesterne har sammen med styret jobbet mye med vedlikeholdsplanen. Dette er et dokument som omhandler alle løpende og fremtidige sjekk- og utbedringspunkter. Vaktmesterne er nå i gang med å innhente anbud på alle forhold. Vi forventer å ha vedlikeholdsplanen klar som et styrings- og arbeidsdokument høst 2019.

Renhold p-kjeller:

Styret har fulgt anbefalingene fra utbygger om årlig rengjøring av p-kjellerne. Dette har vist seg å ikke være tilstrekkelig. Vi jobber nå med å se på mulighetene for å kjøpe en renholdsmaskin slik at vaktmesterne selv kan ta renholdet av kjellerne.

Utomhusplan:

Utomhusplanen er ferdig utarbeidet. Praktisk gjennomføring av denne vil skje gradvis. Årsaken til at dette har tatt tid har med utbyggingen å gjøre. Sluttenden av byggeprosjektet har tatt svært mye tid og har vært forstyrrende for igangsetting av utomhusplanen. Det er «storplassen» mellom terrassehusene som står først på planen. Dette i tillegg til et helhetlig inntrykk foran Stallmestervegen 2 og Fjøsmeistervegen 1.

Generelt:

Generelt har styret hatt et hektisk år med mange saker til diskusjon og en stor mengde saker til oppfølging. Styret har gjennomført 28 styremøter i 2018. I tillegg til de ordinære styremøtene har styrets representanter vært involvert i et stort antall prosjekteringsmøter, byggherremøter, hms-møter, befaringer og sluttkontroller i forbindelse med våre prosjekter.

Styret ønsker alle våre beboere en riktig god sommer!

Trondheim, 27.05.19

Styret

BBLs ORDENSREGLER – ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER OG INFORMASJON

Innholdsfortegnelse

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

5.8.6	GARASJE OG PARKERINGSPLASSER TIL DISPOSISJON FOR TINGSLETTA BORETTSLAG	10
5.8.7	BBLs UTE-/GJESTEPARKERINGSPLASSER	10
5.8.8	TRONDHEIM PARKERING	11
5.9	GARASJEANLEGGENE	11
5.9.1	LADING AV EL-BILER OG HYBRID – BILER I GARASJEANLEGGENE	11
5.9.2	GARASJEPORTENE SKAL ALLTID HOLDES LUKKET	12
5.9.3	GARASJENE SKAL BENYTTES TIL PARKERING AV BILER	12
5.9.4	SNØRYDDING	12
5.10	KILDE OG AVFALLSHÅNDTERING	12
5.11	DYREHOLD	12
5.11.1	PLIKTER	12
5.12	MATING AV FUGLER/ANDRE DYR	13
6	DIVERSE - ANNET	13
6.1	FELLESKOSTNADER - GJELD	13
6.2	BRANNVERN	13
6.2.1	GENERELT	13
6.2.2	BRANNSIKKERHET	13
6.2.3	INTERKONTROLLER	13
6.2.4	EGENKONTROLLER	14
6.3	BRANNINSTRUKS	14
6.3.1	ØYEBLIKKELIG HANDLING VED BRANN	14
6.3.2	REDDE, VARSLE, SLOKKE	15
6.3.3	BRANNPLAKATEN	15
6.4	FORSIKRING	16
6.5	AVTALER	16
6.5.1	KABEL TV OG INTERNETT	16
6.5.2	STRØMAVTALE	16
6.5.3	NØKLER	16
6.6	SERVICETJENESTER	16
7	PLIKTER OG MISLIGHOLD	17

Rettelse og tillegg

Dato	Innhold/beskrivelse	Referanse
19.12.2015	Parkeringsanlegg, rettigheter og plikter	Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, 18.12.2015, jfr pkt 5.8.3

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. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene kan bare drives etter søknad til styret og krever naboenes samtykke.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal alltid være låst.

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, helge- og høytidsdager.

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.

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

- Bredder: 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-filer. 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.

4.3 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 dørtелефон med callinganlegg og derfor skal ytterdørene være låst og lukket hele døgnet.

5.2 Oppganger/trapperom . vindfang (fellesareal)

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

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

Uhjemlet utstyr som lagres/oppbevares på fellesareal vil bli fjernet av AdmLeder/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, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke de firbente vennene gjøre fra seg der.

5.6 Dugnad - Vårrydding

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

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

I uke 21 settes det ut containere for beboere som gjennomfører bod og garasjerydding.

Nøyaktige datoer for dugnad og utplassering av containere kommer som oppslag i den enkelte oppgang.

5.7 Røykfrie soner

5.7.1 Generelt

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

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

5.7.2 Tiltak

På BBLs bo-område er følgende soner røykfrie:

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

5.8 Garasje- og Parkeringsanlegg

5.8.1 Generelt

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

Sokkelgarasjene tildeles etter følgende regler:

- Andelseiere i Stallmesterv. 1 – 11 skal ha 1 prioritet til sokkelgarasjene i Stallmesrerv 1 – 11.
- Andelseiere i Stallmesyerv. 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 søker ihht ovennevnte kriterier.
- Andelseiere som avslutter sitt bilhold, og ikke gjenopptar bilholdet innen ett år, skal flytte ut av sokkelgarasjen og tildeles en garasje plass i garasjekjelleren i henhold til pkt 5.8.2.
- Øvrige andelseiere flyttes ut av sokkelgarasjene og til tildelt garasje plass i garasjekjelleren.

5.8.4 Parkeringskjellerne

5.8.4.1 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

5.8.4.2 Nøkler/brikker – depositum

Hver enkelt andelseier må, av driftstekniske årsaker, betale inn et depositum på kr 1000,- for å få utdelt nøkkel/brikke til parkeringsanlegget.

5.8.5 Kameraovervåking – parkeringskjellerne

5.8.5.1 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

5.8.5.2 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.

5.8.5.3 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.

5.8.6 Garasje og parkeringsplasser til disposisjon for Tingsletta borettslag

5.8.6.1 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>

5.8.6.2 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.

5.8.7 BBLs Ute-/gjesteparkeringsplasser

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

5.8.7.1 Fjøskestervegen

• Fra Fjøskestervn 3 til Fjøskestervn 1	18 Plasser
• Mellom Fjøskestervn 3 og garasjerekke MC-parkering	2 Plasser

5.8.7.2 Stallmestervegen :

• Utenfor Stallmstervn 2	3 Plasser
• Utenfor Stallmstervn 2 MC parkering	2 Plasser
• Mellom Stallmstervn 2 og 4	7 Plasser
• Utenfor Stallmstervn 4	4 Plasser
• Utenfor Stallmstervn 1 – 5	8 Plasser
• Utenfor Stallmstervn 1 – 5, ved avfallsanlegget, MC – parkering	2 Plasser
• Utenfor Stallmstervn 7 – 11	12 Plasser

5.8.7.3 Bromstadbuen

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

5.8.8 Trondheim Parkering

5.8.8.1 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. For å kunne administrere dette er Adm.leder/BBL administrerer tillatelsene som superbruker og Trondheim Parkering er administrator og gir brukertilgang.

Adm.leder/BBL, som superbruker, melder inn andelseier og nye andelseier til TP og sletter andelseier som avviker sitt boforhold i BBL.

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

5.8.8.2 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.

5.8.8.3 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 Garasjeportene skal alltid holdes lukket

Av bygningstekniske og sikkerhetsmessige årsaker skal garasjeportene alltid holdes lukket.

5.9.3 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.

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

5.11.1 Plikter

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets bo - område.
2. Eiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og 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 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.

6.2 Brannvern

6.2.1 Generelt

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

BBL har driftsansvaret for nevnte utstyr.

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

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

6.2.2 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.

6.2.3 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.

6.2.4 Egenkontroller

Følgende egenkontroller skal gjennomføres av andelseier:

6.2.4.1 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 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.

6.2.4.2 Røykvarsler- Terrasse- og B blokkene - Bromstadbuen

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

6.2.4.3 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.

6.2.4.4 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 sikringssskap
- Se etter svimerker i ledninger, støpsler, kontakter og lamper
- Installer røykvarsler i nærheten av vaskemaskin, oppvaskmaskin og i rom med komfyr.

6.3 Branninstruks

6.3.1 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.

6.3.2 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 huskereglere:

- 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.

6.3.3 Brannplakaten

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

BRANNINSTRUKS IN CACE OF FIRE

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.
---	---

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

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

6.4 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.

6.5 Avtaler

6.5.1 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 Digital's eie og skal følge leiligheten ved fraflytting, og overføres til ny eier.

6.5.2 Strømvtale

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

6.5.3 Nøkler

6.5.3.1 Oppbevaring av nøkler:

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

6.5.3.2 Innlåsing i leilighet

Glemt, mistet nøkkelen/kort til leiligheten.

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

Oppslag er satt opp i den enkelte inn-/oppgang

6.6 Servicetjenester

BBL har 2 ansatte, 1 Adm leder/Vaktmester og 1 Vaktmester i 100% stilling. De har, i henhold til egne stillingsinstrukser, 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 2019.06.13.

Iverksettes fra 2019.07.01.

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 STEMMELETT 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
11-1 VEDTEKTSENDRINGER	11
11-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	11

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Neker 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 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, tilandelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. 3-2.
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, jfr. <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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealtil 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, jfr. 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 opp til 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 en enkelte andeleiers oppussing og vedlikehold, jfr 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 slikt 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

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, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter 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 valg komité.

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, jfr. borettslagslovens § 7-12:
 - Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
 - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
 - Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Trondheim 23 mai 2019

Til styret i
Bromstadenga borettslag
v/styreleder

Valgkomiteen kommer med følgende innstilling til Generalforsamling

Styre velges:

Styreleder	Terje Bye	Hulderveien 147	velges for 2 år
Styremedlem	Fred Nilsen	Fjøsmesterveien 9B	Velges for 1 år (*)
Styremedlem	Terje Nordgård	Stallmesterveien 3	Velges for 2 år
Styremedlem	Trond Damås	Fjøsmesterveien 7B	Velges for 2 år (NY)
Styremedlem	Kisrti D. Solem		Ikke på valg

Styrets varamedlemmer:

1. varamedlem	Sissel Bredesen	Fjøsmesterveien 9B	Velges for 1 år
2. varamedlem	Kjell A.N. Laurinsen	Stallmesterveien 11	Velges for 1 år
3. varamedlem	Steinar Wold	Stallmesterveien 29	Velges for 1 år (NY)

Valgkomitten:

Leder	Børge K. Ervig	Fjøsmesterveien 9A	Velges for 1 år
Medlem	Bjørn Steen	Fjøsmesterveien 3C	velges for 1 år
Medlem	Mai-Brit Brattlie	Stallmesterveien 4B	velges for 1 år

Valgkomiteens varamedlemmer:

1 varamedlem	Harald Larsen	Stallmesterveien 4B	velges for 1 år
2 varamedlem	Ann Karin Høgås	Fjøsmesterveien 5D	velges for 1 år.

Administrasjon og vaktmester

Vaktmester	Thomas Hernes	Fjøsmesterveien 5c	
Vaktmester	Arne Li	Rådhusvegen 4	7353 Børsa

Valgkomiteen foreslår at styret selv velger:

- 1) Representant som skal delta på TOBB sin generalforsamling**
- 2) Styrets nestleder**

(*) Se neste side

Valgkomitten har mottatt ett innspill som skal taes opp på generalforsamlingen hva gjelder styrets sammensetning/og syklus på valg.

På årets generalforsamling er 4 av 5 styrekandidater på valg og dette mener valgkomiteen er "uheldig" med tanke på fremtidige valg.

Derfor foreslår valgkomitten at ved årets valg skal ett styremedlem velges for bare 1 år.

Når vi da kommer til neste generalforsamling (2020) så er det 2 styremedlemmer som er på valg og 3 blir med videre.

Ved påfølgende generalforsamling (2021) vil 3 styremedlemmer vær på valg og 2 blir med videre.

Dette vil føre til at det alltid er ett sittende styret som har "historikken" med seg i videre arbeid.

Valgkomiteen