Vestre Hallsetvangen 1B

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 64/100

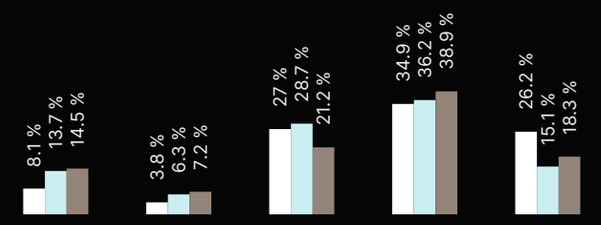
Offentlig transport

Arnt Smistads veg Linje 3, 23, 52, 53, 101	5 min 0.4 km
Munkvoll Linje 9	9 min 0.7 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	13 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 7.6 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	4 min 2.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	21 min 1.7 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hallsetvangen	1 110	721
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km

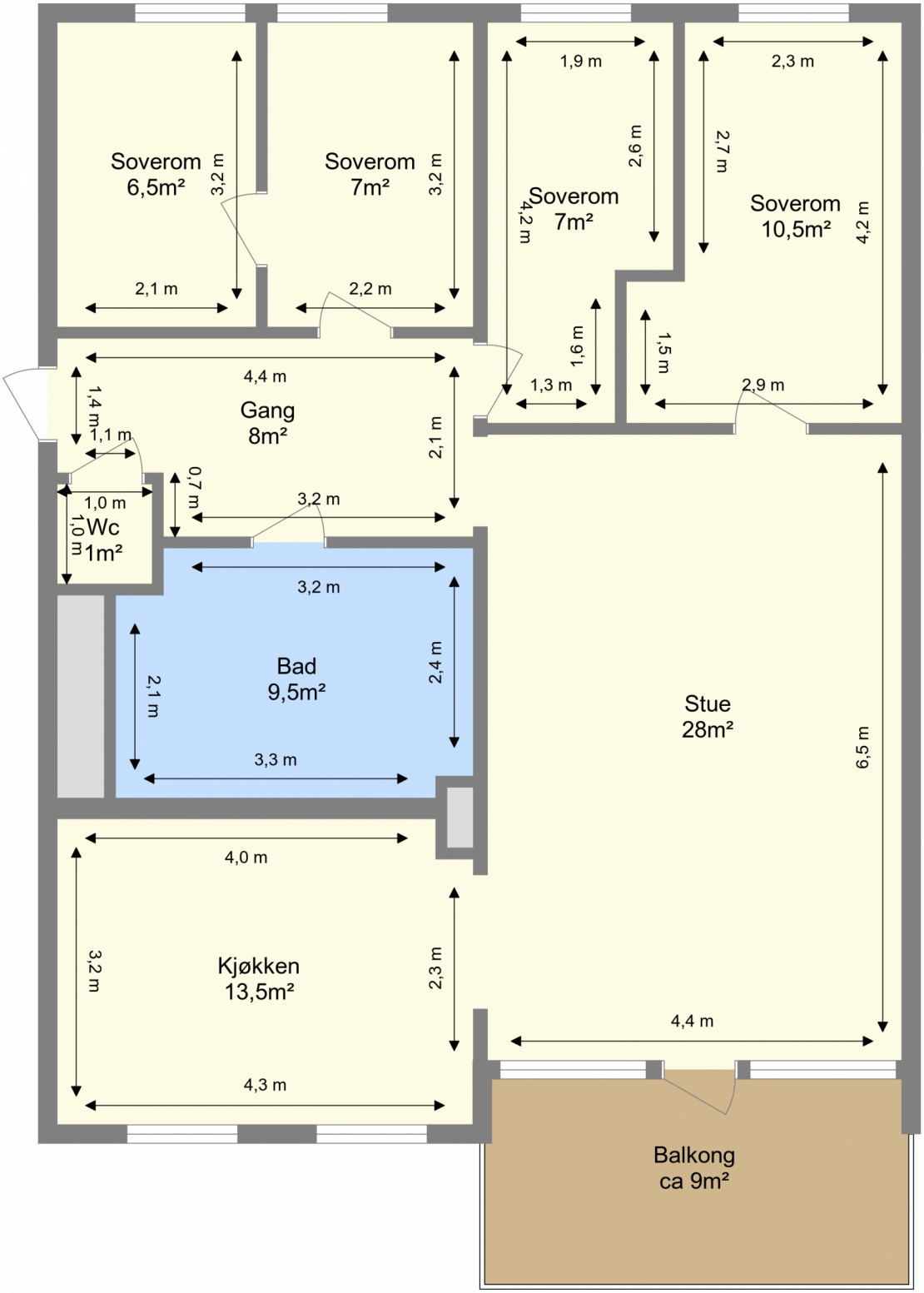
Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Bunnpris Rydningen PostNord	15 min 1 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vestre Hallsetvangen 1B

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
1250094

Selger 1 navn
Renate Gust Waage

Gateadresse
Vestre Hallsetvangen 1B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250094

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250094

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250094

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Gust Waage	c76ecd0e548abc095cb91e4637b19e231343b79f	13.06.2025 07:55:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250094

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

Vestre Hallsetvangen 1B
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969
BRA: 101 m^2
BRA-i: 98 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	7	0	0

Espen Sivertsen
Takst-Forum Trøndelag AS
espen@tft.no
99244251
Vestre Hallsetvangen 1B
7027 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31649

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ingen skader eller avvik ble registrert.

Tekking er av ukjent alder og har en usikker restlevetid.

TG2 er satt med bakgrunn i usikker restlevetid på tekking til balkong.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold og tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen skader ble registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Innvendige avløpsrør på bad fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG2 er satt på opplegg av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring anbefales som et forebyggende tiltak.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekran er felles for flere enheter og ble ikke testet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder til hovedinntak kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

TG2 er satt på opplegg av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

I påvente av utskiftninger anbefales jevnlig tilsyn av opplegg av eldre dato.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er fra opprinnelig byggeåret med nyere klemring, slik det fremstår på befaringsdagen. Slukpotte er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert noen skader eller avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk samt etablering av dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bad er utvidet med opprinnelig bod og et soverom er slått sammen til 2.stk soverom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2025

Rapportdato
28.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Renate Gust Waage**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Sivertsen**
Telefon: **99244251**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Epost: **espen@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Hallsetvangen 1B, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	102	Bruksnr:	128	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	291	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1969** - We
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Tidligere prospekt opplyser at kjøkken er fra 2011.	Nei
2011	Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2011. Sluk er av eldre/ ukjent alder.	Nei
2020	Selger opplyser at pipe ble rehabilitert i 2020.	Nei
2020	Selger opplyser at det i regi borettslaget ble skiftet avløp fra kjøkken fram til hovedstamme.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	98	98	0	0	9
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**101**	**98**	**3**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	98	98	0	Gang, 4 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**98**	**98**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod er 3m². Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Ingen skader eller avvik ble registrert.

Tekking er av ukjent alder og har en usikker restlevetid.

TG2 er satt med bakgrunn i usikker restlevetid på tekking til balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold og tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak.

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er datostemplet 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Ingen skader eller avvik ble registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Utover noe ujevnheter ved pipe ble ingen vesentlige skjevheter registrert.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-1

Selger opplyser at pipe er rehabilitert i regi borettslaget. Ingen sprekker eller skader ble registrert på synlige deler av pipe i leiligheten.

Deler av pipe gjenkledd mot kjøkken og bad. Selger opplyser at det er utført tilsyn fra feiervesen etter at pipe ble rehabilitert og det ble ikke påpekt noen anmerkninger på gjenkledd pipe i forbindelse med tilsyn.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Utover normal slitasje ble ingen skader registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Bad er utvidet med opprinnelig bod og et soverom er slått sammen til 2.stk soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-2**

Ingen skader ble registrert.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.8 Avløpsrør

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

Selger opplyser at det i regi borettslag ble skiftet avløp fra kjøkken fram til hovedstamme i 2020. Utover dette er opplegg fra byggeåret og av ukjent alder.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Innvendige avløpsrør på bad fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG2 er satt på opplegg av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring anbefales som et forebyggende tiltak.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er utført lokale utskiftinger i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2011. Utover dette er hovedinntak av eldre dato.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Hovedstoppekran er felles for flere enheter og ble ikke testet.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder til hovedinntak kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

TG2 er satt på opplegg av eldre dato med bakgrunn i oversteget halvparten av forventet brukstid og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I påvente av utskiftninger anbefales jevnlig tilsyn av opplegg av eldre dato.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringsskap er skiftet på ukjent tidspunkt og det er utført flere utskiftninger i leiligheten på ukjent tidspunkt.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2011	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere prospekt opplyser at badet ble oppgradert i 2011. Sluk er av eldre/ ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Ved en nivellering måles det fall til sluk. Selger har etter befaring etablert slisse i gulvskinne, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Ingen skader ble registrert på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er fra opprinnelig byggeåret med nyere klemring, slik det fremstår på befaringsdagen. Slukpotte er av eldre dato og har oversteget halvparten av forventet brukstid. Det ble ikke registrert noen skader eller avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig rengjøring av sluk samt etablering av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

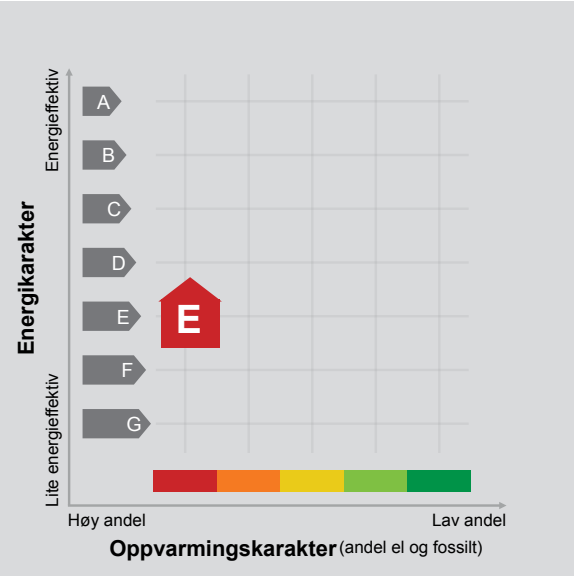
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Vestre Hallsetvangen 1B
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	128
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182387924
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-127462
Dato	28.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/standarder).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

SØNDRE HALLSET BORETTSLAG A/L
Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim
Mail: post@sondrehalset.no
Org.nr.:NO 951 497 940

Trondheim 11.4.2025

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

I henhold til borettslagets vedtekter innkalles det herved til ordinær generalforsamling i Søndre Halset B/L

Sted: Byåsen VG Skole
Tid : Torsdag 24.4.2025
KL : 19.00

Til behandling foreligger følgende saker

1. Åpning og valg av møteleder og referent. 2 deltakere velges til å medundertegne protokollen.
2. Godkjenning av innkallingen
3. Årsmelding, revidert regnskap og revisors beretning
4. Disponering av resultat.
5. Honorar til styret
6. Innkomne saker fra andelseiere, eget vedlegg
7. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år. På valg er Marco Bjørklund Fria og Lill-Ann Kleveland. Det skal i tillegg velges 1 styremedlem for 1 år for Tore Dragøy som trakk seg i 2024.
8. Valg av styreleder for 1 år
9. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
10. Valg av valgkomite
11. Valg av delegater til årsmøte i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Vedtak kan kun fattes i saker som er anmeldt og tatt med i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen.
Fullmakten må være skriftlig fra andelseier og ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.

Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

Styret har siden siste ordinære generalforsamling 16. April 2024 bestått av:

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem (trakk seg 18.10.24)
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjermstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem
Stine Eidsæther	Varamedlem
Øyvind Fredriksen	Varamedlem

Det har i perioden blitt avholdt 13 styremøter og 156 saker er behandlet, noen av disse er faste saker som behandles på alle styremøter. Dette er tall per 12. Mars, styremøte i april ikke medregnet).

Driftsleder Thomas Haugan deltar på styremøter og i saker der dette er hensiktsmessig, men deltar ikke på saker der det ikke er naturlig.

Virksomhetens art og hvor den drives
Selskapets formål er å leie ut boliger til andelseierne, samt erverve, foreslå oppføring av eller oppføre andre bygg enn boligbygg, når de skal brukes til felles formål for andelseierne.
Borettslagets adresse er i Trondheim

Ansatte
Borettslaget hadde i 2024 følgende ansettelsesforhold:
Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.
Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling frem til 1.9.2024
I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere. Fra 1. November har borettslaget leid inn Jonny Aunøien som vaktmester i 40 prosent stilling.

Arbeidsmiljø
Borettslaget driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø. Arbeidsmiljøet betegnes som godt. Det har ikke forekommet ulykker med personskade i perioden.

Driftsavdelingen har siden sommeren 2023 holdt til i leide lokaler i Selsbakkvegen 26, hos Østheimgruppen. Styret gjennomfører sine møter i dette lokalet.

Omsetning av leiligheter
Det ble i 2024 omsatt 28 leiligheter som fordeles etter størrelsen slik:

17 stk 1-roms leiligheter, snittpris:	kr.2 048 824,-
2 stk 2-roms leiligheter, snittpris:	kr.2 350 000,-
3 stk 3-roms leiligheter, snittpris:	kr 2 785 000.,
6 stk 4-roms leiligheter, snittpris:	kr 3 356 667,-

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Dokumentet er elektronisk signert

Styrets arbeid:
Det er, i tillegg til styremøter, blitt gjennomført ekstraordinær generalforsamling i juni i forbindelse med takprosjektet, samt gjentagende møter i forbindelse med takprosjektet, og dessuten noen møter og befaringer knyttet til utbyggingssaken. Styret har dessuten gjennomført noen arbeidsmøter, og enkelte møter med beboere ved særlige behov.

Det ble i 2024 – i to omganger – jobbet svært mye med forsøk på å rekruttere ny ansatt vaktmester. Det ble gjennomført intervju med mange kandidater, men styret lyktes ikke å rekruttere en vaktmester i 100 prosent stilling innenfor budsjettrammene, noe som er bakgrunnen for at vi i dag leier inn vaktmester i 40 prosent stilling. Arbeid med rekruttering ga en vesentlig arbeidsbyrde på styret i fjor. Vi endret strategi til å forsøke å ansette en vaktmester i 50 prosent stilling i stedet. Dette arbeidet pågår fremdeles (per mars 2025).

Styret har startet og håndtert takprosjektet. Første del av året gikk til å spesifisere selve prosjektet sammen med prosjektleder fra det rådgivende ingeniørfirmaet Karl Knudsen AS, og gjennomføre anbudsrunde. I høst og vinter har det vært en del nødvendige oppfølginger, særlig med avgjørelser som måtte tas på de første par blokkene. Prosjektet har stort sett gått greit, men med noen utfordringer, som er å forvente ut fra størrelsen til prosjektet.

Styret har administrert ordning med vakttelefon på rundgang mellom styremedlemmer, som lar beboere komme i kontakt ved hendelser som ikke kan vente, og som skjer utenfor drift sin åpningstid.

Vi har gjennom hele året hatt sterkt fokus på driftsmessige kostnader, med stadig tettere økonomioppfølging. Dette vil vi fortsette med i år.

Pågående prosjekter per nå er:

- Vaktmestersituasjonen, ønske om å lande en permanent ressurs i 50 prosent stilling – dagens avtale går ut 1.5. (med opsjon til 1.6.)
- Kartlegging og videre arbeid med større tiltak
    - Driftsbygg (må besluttes av generalforsamling)
    - Drenering
    - Øvrige tiltak (virker per nå mindre aktuelt):
        - Bytte ytterdører
        - Oppussing oppganger
        - Piperehabilitering
        - Fasade
- Utbyggingssak
- Oppfølging parkeringsregler, og håndheving av 1 plass per bil (inkl. garasje)
- Arbeid mot boligbyggelaget

Det er gjort en del større tiltak de siste 15 årene i borettslaget, som har bidratt til økt kvalitet, men også økte kostnader:

- Bytte av vinduer (2010)
- Utvendig rørprosejkt (2016)
- Vask og maling av fasader (2020)
- Bytte innvendig avløpsrør (2020)
- Installasjon av røykvarslere (2023)

Dokumentet er elektronisk signert

- Rehabilitering av tak (2024-25)
- Systematisk utbytting av varmtvannsberedere (2015-2025)

Vi har derfor stort fokus på å forvalte borettslagets budsjett, og har lyktes i å kutte driftskostnader de siste årene. Fjorårets underskudd er utelukkende på grunn av takrehabiliteringen, og det er også planlagt for et underskudd knyttet til takrehabilitering også i år. De månedlige betalingene de siste årene er primært justert for låneopptak knyttet til rehabilitering, og kraftig økning i kommunale avgifter (ca. 25 prosent økning fra 2023 til 2024).

Drifts arbeid:

- Sommerdrift/vinterdrift
- Deltatt i prosess med å få ansatt ny vaktmester
- Service og vedlikehold av maskiner og utstyr
- Vært involvert i takrehabilitering, bygge/vernemøter/befaringer, maskinkjøring
- Utført intern kontroll av alle solgte leiligheter
- Utført lekeplasskontroller og internkontroller i henhold til HMS
- Renset/ tømt sluk og sandfang
- Rengjort alle ventilasjons/røykvifter
- Fylt søppelkontainere vår og høst
- Byttet alle brannslukkere
- Det er brukt ca. 55 tonn med strøsand. (i fjor: 65 tonn)

Rettvisende:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Regnskap:
Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Årets underskudd på kr. 9 122 462 foreslås ført mot annen egenkapital. Sum egenkapital pr. 31.12.2024 utgjør kr. 5 708 739,-.

Totale disponible midler pr. 31.12 2024 er kr. 10 253 218,-
Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad Lill Ann Kleveland

Dokumentet er elektronisk signert

FULLMAKT

_____ gis herved fullmakt til å møte og stemme i mitt sted i den ordinære generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag 16. april 2024.

_____

Signatur andelseier

Dokumentet er elektronisk signert

Årsmelding

Name	Date
Danielsen, Marthe	2025-03-28

Identification

Danielsen, Marthe

Name	Date
Gjermstad, Jostein Eirik	2025-03-28

Identification

Gjermstad, Jostein Eirik

Name	Date
Fria, Marco Bjørklund	2025-03-28

Identification

Fria, Marco Bjørklund

Name	Date
Kleveland,Lill Ann	2025-03-28

Identification

Kleveland,Lill Ann

SIGNICAT

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

BALANSE 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Bygninger	6	67 173 118	64 986 926
Maskiner og utstyr	6	1 527 353	1 509 656
Sum anleggsmidler		**68 700 471**	**66 496 582**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		232 074	143 110
Forskuddsbetalte kostnader		751 076	747 906
Sum fordringer	7	**983 150**	**891 016**
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	8	**11 555 095**	**7 204 561**
SUM OMLØPSMIDLER		**12 538 245**	**8 095 578**
SUM EIENDELER		**81 238 716**	**74 592 160**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	9	30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		**30 400**	**30 400**
Opptjent egenkapital		5 678 339	14 800 800
Sum opptjent egenkapital		**5 678 339**	**14 800 800**
SUM EGENKAPITAL		**5 708 739**	**14 831 200**
GJELD			
Borettsinnskudd	10	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		553 700	604 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	68 811 450	50 799 863
SUM LANGSIKTIG GJELD		**73 244 950**	**55 284 363**
Avsetning vedlikehold	4	0	2 500 000
SUM AVSETNINGER	4	**0**	**2 500 000**
Leverandørgjeld		1 198 401	1 175 314
Kortsiktig gjeld til det offentlige		63 866	91 050
Forskudd fra kunder		0	174 140
Skyldige lønnskostnader		98 116	149 907
Påløpte renter		618 976	387 744
Annen kortsiktig gjeld		305 668	-1 559
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 285 027**	**1 976 597**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 238 716**	**74 592 160**

Dokumentet er elektronisk signert

BALANSE 2024

	Note	2024	2023

TRONDHEIM , 28.03.2025
Søndre Halset Borettslag Al

Marco Bjørklund Fria
Styrets leder

Marthe Danielsen
Styremedlem

Jostein Eirik Gjernstad
Styremedlem

Lill Ann Kleveland
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Felleskostnader		11 115 679	10 170 816	10 679 357	11 609 763
Felleskostnader rente og avdrag		3 192 363	3 036 841	3 122 984	0
Kabel TV		1 641 600	1 586 880	1 641 600	1 683 553
Parkering/Garasje		612 525	530 856	578 220	651 525
Renhold		437 760	364 800	437 500	477 875
Andre Inntekter		58 115	30 000	21 500	28 250
SUM INNTEKTER		**17 058 043**	**15 720 193**	**16 481 161**	**14 450 966**
KOSTNADER					
Lønn/Styrehonorar	1	1 657 882	1 631 062	1 869 040	1 517 362
Innleide tjenester		1 872 451	963 016	649 800	673 417
Forretningsførsel	2	593 675	570 580	593 675	689 068
Revisjon	2	26 651	24 500	28 795	19 500
Andre konsulenttjenester		4 219	20 250	0	0
Forsikring		807 402	753 320	811 392	907 116
Eiendomsavgifter		3 452 883	2 837 467	3 066 226	3 623 287
Strøm		398 468	372 850	417 000	450 000
Renhold		441 579	407 364	437 500	477 875
Kabel-TV		1 640 888	1 566 669	1 640 890	1 683 553
Vedlikehold/Service	3	15 444 490	1 979 671	3 471 220	47 142 453
Vedlikeholdsavsetning	4	-2 500 000	2 500 000	0	0
Driftsmateriell		41 201	58 917	66 000	75 552
Kontorkostnader		104 986	134 801	132 660	169 230
Andre kostnader		241 419	224 957	189 220	237 300
Avskrivinger		163 575	74 187	80 000	80 000
SUM KOSTNADER		**24 391 769**	**14 119 611**	**13 453 418**	**57 745 713**
DRIFTSRESULTAT		**-7 333 727**	**1 600 581**	**3 027 743**	**-43 294 747**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		168 582	43 828	10 000	0
Rentekostnader		1 957 317	1 677 641	1 745 048	0
SUM FINANS		**-1 788 735**	**-1 633 813**	**-1 735 048**	**0**
SUM FINANS		**-1 788 735**	**-1 633 813**	**-1 735 048**	**0**
RESULTAT	**5**	**-9 122 462**	**-33 231**	**1 292 695**	**-43 294 747**
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 122 462	-33 231	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL
NOTER 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005, og god regnskapsskikk.
Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

1	**Lønnskostnader**	**2023**	**2024**
	Lønn	1 143 781	1 013 065
	Ferielønn	149 907	129 699
	Styrehonorar	85 000	250 000
	Refusjon sykepenger	-11 975	-11 125
	Arg.giv.avgift	202 199	201 984
	Forsikringer	4 817	14 789
	Pensjonsforsikring	48 387	44 803
	Andre personalkostnader	8 946	14 667
	Sum lønnskostnader	**1 631 062**	**1 657 882**

Antall ansatte
Det har vært ansatt vaktmester 2 årsverk i regnskapsåret.
Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon

2	**Honorarer**	**2023**	**2024**
	Regnskap og forretningsførsel ihht. Avtale	570 580	593 675
	Regnskap og forretningsførsel utover avtale	-	-
	Revisjon	24 500	26 651
	Sum honorarer, inkl. MVA	**595 080**	**620 326**

Revisjon har bestått av ordinær revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året det mottas.

3	**Reperasjon, Vedlikehold og service**	**2024**
	Parkeringsplasser	49 568
	Utskifting av beredere og sluk	1 213 710
	Vann og avløp	11 681
	Avfallstømming container	33 518
	Nøkler/ lås system XL 80024	3 669
	Porttelefon	1 713
	Rep. Og vedlikehold av bygninger	13 712 211
	Rep. Og vedlikehold av garasjer	10 325
	Adgangskontroll, årlig service etc	165 948
	Drivstoff maskinpark	59 151
	Brannvern	15 923
	Rep. Skadesaker	49 905
	Blomster, jord, plen o.l.	24 066
	Rep. Av maskinpark	93 102
	Sum rep., vedlikehold og service	**15 444 490**

4	**Vedlikeholdsavsetning**	**2023**	**2024**
	IB pr 01.01	-	2 500 000
	Tilbakeført avsetning	-	2 500 000
	Årets avsetning	2 500 000	-
	Sum avsetning	2 500 000	-

Dokumentet er elektronisk signert

5	**Disponible midler**	**2023**	**2024**
	Disponible midler fra foregående regnskapsår	6 031 605	6 118 981
	Endring i disponible midler		
	Årets resultat	-33 231	-9 122 462
	Tilbakeføring av avskriving	74 187	163 574
	Tilbakeføring av gjennomført vedlikehold som er ført som vedlikeholdsavsetning		-2 500 000
	Fradrag for gjennomført påkostning		-2 186 192
	Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-1 074 375	-181 271
	Tillegg for nye langsiktige lån		29 609 742
	Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 396 205	-11 598 154
	Andre poster som påvirker disponible midler		
	Vedlikeholdsavsetning	2 500 000	
	- innskuddsendring Parkering	17 000	-51 000
	Årets endring i dsiponible midler	671 405	4 134 237
	Disponible midler	**6 118 981**	**10 253 218**
	Sum omløpsmidler	8 095 578	12 538 245
	- Sum kortsiktig gjeld	-1 976 597	-2 285 027
	Disponible midler per 31.12.	**6 118 981**	**10 253 218**

6	**Eiendommene**	
	Ferdigstilt i 1969-1970	
	Anskaffelseskostnader	21 077 062
	Påkostninger	46 096 056
	Sum	**67 173 118**

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering
og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.

6 Maskiner og anlegg

Tekst	Sandsilo	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr. 1.1.	101 875	231 250
Akk. Avskrivning	-23 771	-84 791
Årets avskrivning	-20 375	-23 125
= Bokført verdi pr. 31.12.2024	**57 729**	**123 334**

Tekst	Snøfres	Kubota
Anskaffelseskost pr. 1.1.	152 500	123 750
Akk. Avskrivning	-30 500	-31 969
Årets avskrivning	-15 250	-12 375
= Bokført verdi pr. 31.12.2024	**106 750**	**79 406**

Tekst	Snøfres	Tilhenger
Anskaffelseskost pr. 1.1.	183 750	139 000
Akk. Avskrivning	-18 375	
Årets avskrivning	-3 062	-6 950
= Bokført verdi pr. 31.12.2024	**162 313**	**132 050**

Tekst	Brannvarslingsanlegg	Grusskuff
Anskaffelseskost pr. 31.12.	890 625	42 271
Akk. Avskrivning	0	
Årets avskrivning	-59 375	-7 750
= Bokført verdi pr. 31.12.2024	**831 250**	**34 521**

6	**Sum anleggsmidler**	**1 527 353**

Dokumentet er elektronisk signert

7 Fordringer

Kundefordringer	154 574
Andre kortsiktige fordringer	77 500
Hjemmeside	719
Telia, kabel-tv og bredbånd	420 890
Forsikring bygning og maskiner	314 779
Gass	4 854
Promotion system	985
Avtale Boss, skadedyr	8 849
Sum kortsiktige fordringer	**983 150**

8 Øremerkede bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr. 30 756,- bundne midler for skattetrekk.

9 Andelskapital

Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.	**30 400**

Følgende styremedlemmer har andel:

Marco Bjørklund Fria	1 andel
Marthe Danielsen	1 andel
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel
Lill Ann Kleveland	1 andel

10 Langsiktig gjeld

	2023	**2024**
Annuitetslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	30 954 576	30 030 131
Avdrag	-924 445	-949 602
Gjeld per 31.12.	30 030 131	29 080 529

Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 %.
Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr, 25 790 238,-

Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:	**2023**	**2024**
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,8 %	10 128 487	10 393 301
Avdrag	-264 814	-272 122
Gjeld pr. 31.12:	10 393 301	10 121 179
2. Anuitet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %	10 169 485	10 376 431
Avdrag	-206 946	-10 376 431
Gjeld pr. 31.12:	10 376 431	-

Lånet er innfridd i sin helhet i forbindelse med opptak av nytt lån til rehabilitering av tak.

Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak:	**2023**	**2024**
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,65 %		29 609 742
Avdrag		
Gjeld pr. 31.12:		29 609 742

Betale avdrag i regnskapsåret:	**-1 396 205**	**-11 598 155**
Sum langsiktig gjeld pr 31.12.	**50 799 863**	**68 811 450**

Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.

1-roms, 76 stk.	152 637
2-roms, 38 stk.	187 327
3-roms, 76 stk.	222 017
4 roms, 114 stk.	291 398

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:

Handelsbanken	68 811 450
Borettsinnskudd	3 879 800
Sum	72 691 250

Eiendeler stilt som sikkerhet:

Bokført verdi bygningene, jfr note 6	67 173 118

Dokumentet er elektronisk signert

938 Offentlig r...

Name	Date
Gjermstad, Jostein Eirik	2025-03-28

Identification

bankID Gjermstad, Jostein Eirik

Name	Date
Fria, Marco Bjørklund	2025-03-28

Identification

bankID Fria, Marco Bjørklund

Name	Date
Kleveland,Lill Ann	2025-03-28

Identification

bankID Kleveland,Lill Ann

Name	Date
Danielsen, Marthe	2025-03-30

Identification

bankID Danielsen, Marthe

SIGNICAT

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

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag Al

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Søndre Halset Borettslag Al som viser et Underskudd på kr 9 122 462. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av Årsmelding som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.04.2025

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 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Tiller, 01.04.2025
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 01.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

01.04.2025 10:43:12

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

INNKOMMET SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 24. APRIL 2025:

Innkommet fra Vibeke Myhren:

Hundegård

Det begynner å bli mange hunder som bor her i borettslaget og jeg vet at det er flere hundeeiere som etterlyser en plass der hundene kan løpe fritt og leke sammen.

En hundegård/ lekegrind går helt fint å sette opp på en dugnad sammen med andre hundeeiere.

Det er flere områder til borettslaget som vi tror egner seg til dette formålet. Blant annet er det et lite grønt område utenfor østre 5/ 6 mellom garasjene og Selsbakk Skole. Det er for eksempel et område som er usjenert og ikke vil være til hinder for noen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere en hundegård på borettslagets området. "

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget fra Vibeke Myhren om etablering av hundegård og legger frem saken for avstemming i generalforsamlingen 24. april.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Den 20.01.25 ble det sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Søndre Halset borettslag, hvor det ble spurt om noen ønsket å melde seg som styremedlem i borettslaget.
To nye kandidater meldte seg innen fristen som var 01.03.2025.

Valgkomiteens innstiling til nytt styre 25/26 blir følgende:

Styremedlemmer:

- Marthe Danielsen
- Marco Bjørklund Fria (innstilles for 1 år)
- Lill-Ann Kleveland (innstilles for 2 år)
- Endre Øverland (innstilles for 2 år)

Styreleder for 1 år:

- Jostein Erik Gjermstad

Vararepresentanter for 1 år:

- Stine Eidsæther
- Åshild Holstad

Valgkomite 25/26

Ulrikke Fermstad Vikhals stiller seg disponibel til å sitte i valgkomiteen i en periode til, men Karina Hammern ønsker å trekke seg.

År 2025 den 24. april ble det avholdt ordinær generalforsamling i Søndre Halset Borettslag på Byåsen VG skole i Trondheim

Til stede var andelseiere fra 50 andeler. 5 fullmakter ble lagt frem. Totalt var 55 andeler representert
.
Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim og Eva-Anita Brun fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS

1. ÅPNING OG VALG AV MØTELEDER OG REFERENT

Styrets leder Marco Bjørklund Fria ønsket andelseierne velkommen og foreslo at Eva-Anita Brun ble valgt til møteleder og Hege Asphaug valgt til å skrive protokoll. Disse ble valgt.
Karina Hammern og Andreas Eik ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

2. Eva-Anita Brun viste til innkallingen og spurte om det var noen innvendinger til denne. Det ble bemerket fra salen at 3 av andelseierne ikke har fått innkalling på e-post. Forretningsfører sjekker opp denne saken. Det ble ikke fremsatt innsigelser til lovligheten av denne og møtet ble erklært lovlig satt.

3. ÅRSMELDING, REVIDERT REGNSKAP OG REVISORS BERETNING

Styrets leder Marco Bjørklund Fria refererte styrets årsmelding for 2024 og besvarte spørsmål

Møteleder refererte årsregnskapet og revisors beretning for 2024 og besvarte spørsmål.
Regnskapet ble enstemmig godkjent som borettslagets regnskap for 2024.

4. DISPONERING AV RESULTAT

Årets underskudd utgjør kr. 9 122 462,- og ble i samsvar med styrets innstilling besluttet ført mot annen egenkapital.

5. HONORAR TIL STYRET

Enstemmig vedtatt til kr. 280 000,-.

6. INNKOMNE SAKER FRA BEBOERE:

Fra andelseier Vibeke Myren:

Hundegård
Det begynner å bli mange hunder som bor her i borettslaget og jeg vet at det er flere hundeeiere som etterlyser en plass der hundene kan løpe fritt og leke sammen.
En hundegård/ lekegrind går helt fint å sette opp på en dugnad sammen med andre hundeeiere.
Det er flere områder til borettslaget som vi tror egner seg til dette formålet. Blant annet er det et lite grønt område utenfor østre 5/ 6 mellom garasjene og Selsbakk Skole. Det er for eksempel et område som er usjenert og ikke vil være til hinder for noen.
Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å etablere en hundegård på borettslagets området. "

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til forslaget fra Vibeke Myhren om etablering av hundegård og legger frem saken for avstemming i generalforsamlingen 24. april.

Forslagsstiller var selv til stede og redegjorde nærmere for forslaget. Styreleder og forslagsstiller besvarte spørsmål fra salen før det ble votert ved håndsopprekking.

Forslaget fra Vibeke Myren ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er elektronisk signert

7. VALG

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer for 2 år er Lill-Ann Kleveland og Endre Øverland.
Valgkomiteens innstilling til 1 styremedlem for 1 år er Marco Bjørklund Fria.
Andre forslag ble ikke mottatt og disse ble enstemmig valgt ved akklamasjon

Valg av styreleder for 1 år

Jostein Erik Gjermstad ble valgt ved akklamasjon

Valg av 2 vararepresentanter for 1 år

Valgkomiteens innstilling er Stine Eidsæther og Åshild Holstad.
Monja Rønning foreslo seg selv som ny vara.

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Stine Eidsæther:	35 stemmer
Åshild Holstad:	35 stemmer
Monja Rønning:	32 stemmer

4 stemmer var blank.

Som vara for 1 år er Stine Eidsæter og Åshild Holstad valgt.

Valg av valgkomite
Ulrikke Fremstad Vikhals stiller til gjenvalg. Ingen andre kandidater meldte seg og Karina Hammern stilte seg derfor disponibel til valgkomiteen for 1 år til.

Valg av delegater til generalforsamling i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Som delegater ble valgt:

Silvi Knudsen
Stine Eidsæther
Karina Hammern

Styret ble gitt fullmakt til å utpeke inntil 9 delegater til møtet.

Møtet hevet.

Eva-Anita Brun Karina Hammern Andreas Eik
Møteleder

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll 24.4

Name	Date
Eik, Andreas	**2025-04-30**

Identification

Eik, Andreas

Name	Date
Brun, Eva Anita	**2025-04-30**

Identification

Brun, Eva Anita

Name	Date
Hammern, Karina	**2025-04-30**

Identification

Hammern, Karina

SIGNICAT

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

År 2024 den 20. juni ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Søndre Halset Borettslag på Byåsen VG skole i Trondheim

Til stede var andelseiere fra 32 andeler. 9 fullmakter ble lagt frem. Totalt var 41 andeler representert
.
Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim.

1. ÅPNING OG VALG AV MØTELEDER OG REFERENT

Styrets leder Marco Bjørklund Fria ønsket andelseierne velkommen og foreslo seg selv som møteleder og Hege Asphaug til å skrive protokoll. Disse ble valgt.
Marianne Hammern og Silvi Knudsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder og forretningsfører.

2. Marco Bjørklund Fria viste til innkallingen og spurte om det var noen innvendinger til denne. Det ble ikke fremsatt innsigelser til lovligheten av denne og møtet ble erklært lovlig satt.

3. SAK FRA STYRET, REHABILITERING AV TAK MED FINANSIERING:

Borettslagets tak er ikke tilfredsstillende, og er verken opp til dagens standard, tekkingen har nådd sin levetid og taket er ikke tett.

På bakgrunn av dette har styret besluttet å følge faglige råd fra det rådgivende ingeniørfirmaet Karl Knudsen AS om å rive ned eksisterende tekking og isolasjon, samt bygge opp taket til dagens standard, dette vil også møte fremtidens energikrav fra EU som kommer i 2030 og 2050. Ifølge Karl Knudsen AS er det anbefalt at tiltak med taket iverksettes snarlig. Tiltaket som er planlagt gjort, er i all hovedsak det Karl Knudsen AS orienterte om i beboermøter i oktober 2023.

Det er gjennomført anbudsrunde for prosjektet, og billigste og beste tilbyder har gitt et tilbud, som inkludert prosjektledelse og sikkerhetsmargin, gir et estimert prosjektbudsjett på 47,3 millioner kroner. Borettslaget vil bruke ca. 3 millioner kroner av egne midler. Vi ønsker videre å reforhandle et eksisterende lån på ca. 10 millioner kroner inn i nytt lån, da nytt lån vil ha lavere rente enn det eksisterende lånet med flytende rente.

På bakgrunn av dette, ønsker vi å ta opp et lån på 54 millioner kroner. Netto økning av lån vil altså være 44 millioner kroner (siden 10 millioner kun refinansieres).

Styret foreslår derfor følgende vedtak:
Styret gis fullmakt til å ta opp lån på 54 300 000 i bank mot pant i borettslagets eiendom og iverksette vedlikehold/rehabilitering av taket, med budsjettert kostnadsramme 47,3 millioner kroner. I dette beløpet inngår refinansiering av eksisterende lån på kr 10 294 605 (per 30.4.), slik at netto økning av gjeld utgjør 44 005 395.

Styreleder orienterte om tiltaket før ordet ble gitt til Atle Tronstad og Kjell Andreas Haukø v/ rådgivende ingeniørfirma Karl Knudsen AS som orienterte om tilstanden på taket og hvilke tiltak som er nødvendige. Spørsmål fra salen ble besvart.

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Ja til styrets forslag:	37 stemmer
Nei til styrets forslag:	4 stemmer

Styrets forslag til vedtak er dermed vedtatt

Møtet hevet kl. 19.55.

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll xogf ...

Name	Date
Fria, Marco Bjørklund	**2024-06-26**

Identification

bankID Fria, Marco Bjørklund

Name	Date
Asphaug, Hege Hyldmo	**2024-06-26**

Identification

bankID Asphaug, Hege Hyldmo

Name	Date
Knudsen, Silvi	**2024-06-26**

Identification

bankID Knudsen, Silvi

Name	Date
Hammern, Marianne	**2024-06-26**

Identification

bankID Hammern, Marianne

SIGNICAT

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

År 2024 den 7. mai ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i Søndre Halset Borettslag på Byåsen VG skole i Trondheim

Til stede var andelseiere fra 116 andeler. 51 fullmakter ble lagt frem. Totalt var 167 andeler representert
.
Dessuten møtte Hege Asphaug fra Boligbyggelaget Nye Trondheim og Eva-Anita Brun fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS

1. ÅPNING OG VALG AV MØTELEDER OG REFERENT

Styrets leder Marco Bjørklund Fria ønsket andelseierne velkommen og foreslo at Eva-Anita Brun ble valgt til møteleder og Hege Asphaug valgt til å skrive protokoll. Disse ble valgt.
Karina Hammern og Silvi Knudsen ble valgt til å medundertegne protokollen sammen med møteleder og forretningsfører.

2. Eva-Anita Brun viste til innkallingen og spurte om det var noen innvendinger til denne. Det ble ikke fremsatt innsigelser til lovligheten av denne og møtet ble erklært lovlig satt.

3. KRAV FRA 42 ANDELSEIERE, GJENNOPPTAK AV SAK 8 FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 16.4.2024 VEDR. SALG AV BYGGERETTIGHETER:

Borettslaget står foran vesentlig behov for vedlikehold, rehabilitering og oppgradering de neste årene. Det starter allerede i år med tak, og andre behov som er ønsket og viktig er oppganger, driftsbygg og drenering. Disse tiltakene vil mer enn doble dagens fellesgjeld.

Disse tiltakene kan omtrent i sin helhet bli finansiert ved salg av byggerettigheter.

Denne saken omhandlet **ikke** bygging av driftsbygg. Det vil bli presentert i en egen sak på en seinere generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å selge utbyggingsrettigheter som er tilbudt av Heimdal Eiendom i henhold til saksgrunnlag distribuert tidligere.

Styret peker ut en prosjektgruppe på fem personer der minst to personer skal være fra utenfor styret. Prosjektgruppa vil drive det praktiske arbeidet videre i samarbeid med styret, og ha en særlig rolle for fremdrift, utforming og parkeringsløsninger.

Styrets leder Marco Bjørklund Fria orienterte om styrets forslag og bevarte spørsmål fra salen.

Det ble lagt frem et brev fra en andelseier som var ønsket lest opp.
Generalforsamlingen ga ikke sin tilslutning til dette og brevet ble ikke lest opp.

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

Ja til styrets forslag:	127 stemmer
Nei til styrets forslag:	40 stemmer

Salg av byggerettigheter krever 2/3 flertall og styrets forslag er vedtatt.

4. VALG

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år
Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år
Det skal velges styreleder for 1 år
Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år
Det skal velges valgkomite for 1 år

Det sittende styre orienterte om at de stiller til gjenvalg. I tillegg ble det fremmet forslag om Sara Presterud og Niki Mæhle som nye styremedlemmer.

Det ble foretatt et samlet skriftlig valg av nytt styre der de 3 personene med flest stemmer velges for 2 år, de 2 neste for 1 år og de 2 med minst stemmer ikke er valgt til styret.

Marco Bjørklund Fria	131 stemmer
Tore Dragøy	145 stemmer
Jostein Gjermstad	132 stemmer
Marthe Danielsen	138 stemmer
Lill-Ann Kleveland	118 stemmer
Niki Mæhle	46 stemmer
Sara Presterud	56 stemmer

Marco Bjørklund Fria ble valgt til styrets leder ved akklamasjon.

Øyvind Jacobsen og Stine Eidsæther ble valgt til varamedlemmer ved akklamasjon.

Det nye styret består da av:

Marco Bjørklund Fria	Styremedlem for 1 år, styrets leder for 1 år
Tore Dragøy	Styremedlem for 2 år
Jostein Gjermstad	Styremedlem for 2 år
Marthe Danielsen	Styremedlem for 2 år
Lill-Ann Kleveland	Styremedlem for 1 år
Øyvind Jakobsen	Varamedlem for 1 år
Stine Eidsæther	Varamedlem for 1 år

Karina Hammern og Ulrikke Vikhals ble valgt til valgkomite for 1 år.

Som tidligere år fikk styret fullmakt av generalforsamlingen til å utpeke delegater til årsmøtet i Boligbyggelaget Nye Trondheim.

Møtet hevet.

Eva-Anita Brun	Hege Asphaug	Karina Hammern	Silvi Knudsen
Møteleder	Forretningsfører		

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll xogf ...

Name	Date
Hammern, Karina	**2024-05-10**

Identification

bankID Hammern, Karina

Name	Date
Knudsen, Silvi	**2024-05-10**

Identification

bankID Knudsen, Silvi

Name	Date
Asphaug, Hege Hyldmo	**2024-05-10**

Identification

bankID Asphaug, Hege Hyldmo

Name	Date
Brun, Eva Anita	**2024-05-10**

Identification

bankID Brun, Eva Anita

SIGNICAT

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

SØNDRE HALLSET BORETTSLAG A/L
Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim
Mail: post@sondrehalset.no
Org.nr.:NO 951 497 940

Trondheim 5.4.2024

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

I henhold til borettslagets vedtekter innkalles det herved til ordinær generalforsamling i Søndre Halset B/L

Sted: Byåsen VG Skole
Tid : Tirsdag 16.4.2024
KL : 19.00

Til behandling foreligger følgende saker

1. Åpning og valg av møteleder og referent. 2 deltakere velges til å medundertegne protokollen.
2. Godkjenning av innkallingen
3. Årsmelding, revidert regnskap og revisors beretning
4. Disponering av resultat.
5. Honorar til styret
6. Sak fra styret, revisjon, Se eget vedlegg på side 13
7. Sak fra styret, Bomiljøvakthold, se eget vedlegg på side 13
8. Sak fra styret, salg av byggerettigheter, se eget vedlegg på side 13
9. Sak fra Silvi Knudsen, se eget vedlegg på side 14
10. Sak fra Tove Tangvik og Mona Bjørseth Olsen, se eget vedlegg på side 14
11. Sak fra Tove Tangvik og Mona Bjørseth Olsen, se eget vedlegg på side 15
12. Sak fra Karen Aunan, se eget vedlegg på side 15
13. Sak fra Monja Rønning, se eget vedlegg på side 15
14. Sak fra Monja Rønning, se eget vedlegg på side 16
15. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år. På valg er Lill-Ann Kleveland, Jostein Gjermstad og Marthe Danielsen.
16. Valg av styreleder for 1 år
17. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
18. Valg av valgkomite
19. Valg av delegater til årsmøte i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Vedtak kan kun fattes i saker som er anmeldt og tatt med i innkallingen.
Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen.
Fullmakten må være skriftlig fra andelseier og ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.

Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

Styret har siden siste ordinære generalforsamling 20. april 2023 bestått av:

Marco Bjørklund Fria	Leder
Tore Dragøy	Styremedlem
Marthe Danielsen	Styremedlem
Jostein Eirik Gjermstad	Styremedlem
Lill Ann Kleveland	Styremedlem
Stine Eidsæther	Varamedlem
Øyvind Jakobsen	Varamedlem

Det har i perioden blitt avholdt 12 styremøter og 154 saker er behandlet, noen av disse er faste saker som behandles på alle styremøter. Dette er tall per 20. Mars, styremøte 10. April ikke medregnet)

Driftsleder Thomas Haugan deltar på styremøter og i saker der dette er hensiktsmessig, men deltar ikke på saker der det ikke er naturlig.

Virksomhetens art og hvor den drives
Selskapets formål er å leie ut boliger til andelseierne, samt erverve, foreslå oppføring av eller oppføre andre bygg enn boligbygg, når de skal brukes til felles formål for andelseierne.
Borettslagets adresse er i Trondheim

Ansatte
Borettslaget hadde i 2023 følgende ansettelsesforhold:
Driftssjef: Thomas Haugan i 100 % stilling.
Vaktmester: Terje Kleveland i 100 % stilling.
I tillegg er Jan Christian Skeid ansatt som brøytevakt i vintersesongen og går turnus sammen med vaktmestere.

Arbeidsmiljø
Borettslaget driver ikke virksomhet som forurenser det ytre miljø. Arbeidsmiljøet betegnes som godt. Det har ikke forekommet ulykker med personskade i perioden.

Driftsavdelingen har siden sommeren 2023 holdt til i leide lokaler i Selsbakkvegen 26, hos Østheimgruppen. Løsningen er vesentlig bedre enn tidligere, men Østheimgruppen vil på sikt ta i bruk hele lokalet selv og styret har derfor jobbet videre med denne saken.

Omsetning av leiligheter
Det ble i 2023 omsatt 24 leiligheter som fordeles etter størrelsen slik:

5 stk 1-roms leiligheter, snittpris:	kr. 1 956 000,-
3 stk 2-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 533 333,-
8 stk 3-roms leiligheter, snittpris:	kr. 2 659 375,
8 stk 4-roms leiligheter, snittpris:	kr. 3 304 375,-

Det var 2 leiligheter på framleie i 2023

Styrets arbeid:
I tillegg til antall styremøter, har styret gjennomført noen interne arbeidsmøter, møter med beboere i konkrete saker og svært mange møter med leverandører, potensielle leverandører og potensielle utbyggere.

Styrets arbeid har dreid seg om å fortsette å få oversikt over avtaler, og etablere rutiner som gjør det enkelt for fremtidige styrer å sette seg inn i arbeidet, og avtaler som eksisterer. Det er videre gjort et svært detaljert arbeid med budsjett, og vi har god økonomisk kontroll.

Det har også vært et visst arbeide knyttet til implementering av røykvarsleranlegg, en avtale skrevet sommeren 2022, herunder etablering av varslingsrutiner og håndtering av noen innkjøringsproblemer. Per nå virker anlegget å fungere tilfredsstillende.

Det er etablert ny nettside som er enkel å vedlikeholde, der fast informasjon og typiske spørsmål beboere har ligget. Videre har vi skaffet tilgang til den gamle styreeposten for å få lagt opp et automatisk svar om at den ikke lenger er i drift (ny e-post kom i 2021 eller 2022, og før sittende styre overtok). Videre er husordensreglene modernisert noe.

Vi har naturlig nok hatt stort fokus på å oppdatere vedlikeholdsplan, for å finne ut den faktiske tilstanden til bygningene til borettslaget. Karl Knudsen AS har laget vedlikeholdsplanen, som viser fremtidig vedlikeholdsbehov på ca. 165-170 millioner kroner i neste 10-årsperiode.

Dette inkluderer driftsbygg estimert til 10-15 millioner kroner, og tiltak vi har definert som tiltak som bør gjøres, men ikke **må** gjøres: Fasaderehabilitering (85,5 millioner kroner) og generell oppussing av oppganger (13 millioner kroner). Øvrige tiltak er absolutt nødvendig, selv om tidspunktene for tiltakene ikke er kjent (tak vil starte opp snarlig).

De store kostnadene til dette er bakgrunnen for at styret også har jobbet mye mot utbyggere, og kommet frem til konkrete forslag for utvidelse av borettslaget, mot at borettslaget får inn store midler som kan finansiere omtrent alt av det vi anser vi **må** gjøre (Tak, drenering, inngangsparti/ytterdører og driftsbygning). Beslutning rundt dette vil bli tatt av generalforsamlingen.

Vi har i vår jobbet med prosjekt for rehabilitering av tak, og vil presentere beslutning rundt dette i ekstraordinær generalforsamling.

I løpet av året skal vår ene vaktmester Terje Kleveland gå av med pensjon. Vi har derfor også startet en jobb med å rekruttere en ny vaktmester. Vi har engasjert Fremo bemanning til å hjelpe oss med prosessen. Basert på tallene på Finn.no, har annonsen vært meget godt besøkt. Vi antar at vi kan ha en ny vaktmester på plass fra starten av august.

Drifts arbeid:

- Flyttet drift inn i selsbakkveien 26.
- Sommerdrift/vinterdrift.
- Service og vedlikehold av maskiner og utstyr.
- Bistått Karl Knudsen med vedlikeholdsplan og forberedelser til takprosjekt.
- Utført intern kontroll av alle solgte leiligheter.

- Utført lekeplasskontroller og internkontroller i henhold til HMS.
- Bistått Carleif elektro med etablering av røykvarsleranlegg.
- Merket parkeringsplasser.
- Renset/ tømt sluk og sandfang.
- Rengjort alle ventilasjons/røykvifter.
- Fylt søppelkontainere vår og høst
- Det er brukt ca 65 tonn (i fjor: 60 tonn) med strøsand, det er også satt ut strøbøtter i hvert sjaktrom

Rettvisende:
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat

Regnskap:
Styret betegner borettslagets økonomi som tilfredsstillende. Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetning for fortsatt drift er tilstede. Av årets resultat er 2 500 000,- satt av til fremtidig vedlikehold og årets underskudd på kr.33 231 foreslås ført mot annen egenkapital Sum egenkapital pr. 31.12.2023 utgjør kr. 14 800 800,-

Totale disponible midler pr. 31.12 2023 er kr. 6 118 981-
Etter styrets oppfatning gir fremlagt driftsresultat og oversikt over eiendeler og gjeld med tilhørende noter, fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskifte.

Trondheim, 22.3.2024

Marco Bjørklund Fria

Tore Dragøy

Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad

Lill Ann Kleveland

FULLMAKT

_____ gis herved fullmakt til å møte og stemme i mitt sted i den ordinære generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag 16. april 2024.

_____
Signatur andelseier

RESULTATREGNSKAP ÅR 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Felleskostnader		10 170 816	9 001 356	10 170 816	10 679 357
Felleskostnader rente og avdrag		3 036 841	2 864 179	2 921 208	3 122 984
Kabel TV		1 586 880	1 390 800	1 586 880	1 641 600
Parkering/Garasje		530 856	550 695	580 400	578 220
Renhold		364 800	364 800	364 800	437 500
Andre Inntekter		30 000	43 408	10 000	21 500
SUM INNTEKTER		**15 720 193**	**14 215 238**	**15 634 104**	**16 481 161**
KOSTNADER					
Lønn/Styrehonorar	1	1 631 062	1 709 355	1 812 698	1 869 040
Innleide tjenester		963 016	615 311	505 000	649 800
Forretningsførsel	2	570 580	530 736	570 580	593 675
Revisjon	2	24 500	20 000	21 000	28 795
Andre konsulenttjenester		20 250	0	0	0
Forsikring		753 320	655 003	675 000	811 392
Eiendomsavgifter		2 837 467	3 058 754	3 225 000	3 066 226
Strøm		372 850	379 105	407 000	417 000
Renhold		407 364	322 219	364 800	437 500
Kabel-TV		1 566 669	1 527 742	1 404 480	1 640 890
Vedlikehold/Service	3	1 979 671	1 599 950	3 471 500	3 471 220
Vedlikeholdsavsetning	4	2 500 000	0	0	0
Driftsmateriell		58 917	56 800	67 000	66 000
Kontorkostnader		134 801	127 306	134 350	132 660
Andre kostnader		224 957	93 026	40 000	189 220
Avskrivinger		74 187	54 146	71 125	80 000
SUM KOSTNADER		**14 119 611**	**10 749 451**	**12 769 533**	**13 453 418**
DRIFTSRESULTAT		**1 600 581**	**3 465 788**	**2 864 571**	**3 027 743**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter		43 828	11 766	4 000	10 000
Rentekostnader		1 677 641	1 482 518	1 800 000	1 745 048
SUM FINANS		**-1 633 813**	**-1 470 752**	**-1 796 000**	**-1 735 048**
SUM FINANS		**-1 633 813**	**-1 470 752**	**-1 796 000**	**-1 735 048**
RESULTAT	**4,5**	**-33 231**	**1 995 036**	**1 068 571**	**1 292 695**
DISPONERT:					
Overført til/fra annen egenkapital		-33 231	1 995 036	0	0

BALANSE 2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Bygninger	6	64 986 926	64 986 926
Maskiner og utstyr	6	1 509 656	509 469
Sum anleggsmidler		**66 496 582**	**65 496 395**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		143 110	55 143
Forskuddsbetalte kostnader		747 906	712 149
Sum fordringer	**7**	**891 016**	**767 292**
Sum Bankinnskudd, kontanter o l	**8**	**7 204 561**	**7 128 301**
SUM OMLØPSMIDLER		**8 095 578**	**7 895 593**
SUM EIENDELER		**74 592 160**	**73 391 988**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital	9	30 400	30 400
Sum innskutt egenkapital		**30 400**	**30 400**
Opptjent egenkapital		14 800 800	14 834 032
Sum opptjent egenkapital		**14 800 800**	**14 834 032**
SUM EGENKAPITAL		**14 831 200**	**14 864 432**
GJELD			
Borettsinnskudd	10	3 879 800	3 879 800
Innskudd parkering		604 700	587 700
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	50 799 863	52 196 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 284 363**	**56 663 568**
Avsetning vedlikehold	4	2 500 000	0
SUM AVSETNINGER	**4**	**2 500 000**	**0**
Leverandørgjeld		1 175 314	1 061 823
Kortsiktig gjeld til det offentlige		91 050	91 509
Forskudd fra kunder		174 140	222 775
Skyldige lønnskostnader		149 907	137 007
Påløpte renter		387 744	352 370
Annen kortsiktig gjeld		-1 559	-1 496
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 976 597**	**1 863 988**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 592 160**	**73 391 988**

BALANSE 2023

	Note	2023	2022

TRONDHEIM , 22.03.2024
Søndre Halset Borettslag Al

Marco Bjørklund Fria
Styrets leder

Tore Dragøy
Styremedlem

Marthe Danielsen
Styremedlem

Jostein Erik Gjernstad
Styremedlem

Lill Ann Kleveland
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning fastsatt av Finansdepartementet 30. juni 2005, og god regnskapsskikk.
Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Borettslaget er pliktig å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Borettslagets pensjonsordning tilfredsstiller lovens krav.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmiddelets økonomiske levetid.

Omløpsmidler er kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

1	**Lønnskostnader**	**2022**	**2023**
	Lønn	1 051 828	1143781
	Ferielønn	137 007	149907
	Styrehonorar	250 000	85000
	Refusjon sykepenger		-11975
	Arg.giv.avgift	209 949	202199
	Forsikringer	7 748	4817
	Pensjonsforsikring	47 268	48387
	Andre personalkostnader	5 555	8946
	Sum lønnskostnader	**1 709 355**	**1 631 062**

Antall ansatte
Det har vært ansatt vaktmester 2 årsverk i regnskapsåret.
Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon

2	**Honorarer**	**2022**	**2023**
	Regnskap og forretningsførsel ihht. Avtale	530 736	570 580
	Regnskap og forretningsførsel utover avtale	-	-
	Revisjon	20 000	24 500
	Sum honorarer, inkl. MVA	**550 736**	**595 080**

Revisjon har bestått av ordinær revisjon. Honoraret utgiftsføres i det året det mottas.

3	**Reperasjon, Vedlikehold og service**	**2023**
	Parkeringsplasser	50 790
	Utskifting av beredere og sluk	1 205 307
	Vann og avløp	3 679
	Avfallstømming container	34 564
	Nøkler/ lås system XL 80024	18 502
	Rep. Og vedlikehold av bygninger	142 853
	Rep. Og vedlikehold av garasjer	9 122
	Adgangskontroll, årlig service etc	111 247
	Drivstoff maskinpark	100 692
	Rep. Av grunn, gatelys etc	18 796
	Rep. Skadesaker	-6 171
	Blomster, jord, plen o.l.	31 533
	Rep. Av maskinpark	258 757
	Sum rep., vedlikehold og service	**1 979 671**

4	**Vedlikeholdsavsetning**	**2022**	**2023**
	IB pr 01.01	-	-
	Årets avsetning	-	2 500 000
	Sum avsetning	-	2 500 000

Av borettslagets resultat for 2023 er det satt av 2 500 000,- til fremtidig vedlikehold

5 Disponible midler

	2022	2023
Disponible midler fra foregående regnskapsår	5 699 641	6 031 605
Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 995 036	-33 231
Tilbakeføring av avskriving	54 146	74 187
Fradrag for kjøpesum ved kjøp av anleggsmiddel	-254 375	-1 074 375
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-1 436 143	-1 396 205
Andre poster som påvirker disponible midler		
Vedlikeholdsavsetning		2 500 000
- innskuddsendring Parkering	-26 700	17 000
Årets endring i dsiponible midler	671 405	87 376
Disponible midler	**6 031 605**	**6 118 981**
Sum omløpsmidler	7 895 593	8 095 578
- Sum kortsiktig gjeld	-1 863 988	-1 976 597
Disponible midler per 31.12.	**6 031 605**	**6 118 981**

6 Eiendommene

Ferdigstilt i 1969-1970	
Anskaffelseskostnader	21 077 062
Påkostninger	43 909 865
Sum	**64 986 927**

Bygningsmassen er ikke avskrevet da gjennomført rehabilitering
og vedlikehold oppveier verdiforringelsen på bygningene.

6 Maskiner og anlegg

Tekst	Sandsilo	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr. 1.1.	101 875	231 250
Akk. Avskrivning	-3 396	-61 667
Årets avskrivning	-20 375	-23 125
= Bokført verdi pr. 31.12.2023	**78 104**	**146 458**

Tekst	Snøfres	Kubota
Anskaffelseskost pr. 1.1.	152 500	123 750
Akk. Avskrivning	-15 250	-19 594
Årets avskrivning	-15 250	-12 375
= Bokført verdi pr. 31.12.2023	**122 000**	**91 781**

Tekst	Snøfres	
Anskaffelseskost pr. 1.1.	183 750	
Akk. Avskrivning	-3 062	
Årets avskrivning	-3 062	
= Bokført verdi pr. 31.12.2023	**180 688**	-

Tekst	Brannvarslingsanlegg
Anskaffelseskost pr. 31.12.	890 625
Akk. Avskrivning	0
Årets avskrivning	0
= Bokført verdi pr. 31.12.2023	**890 625**

Anlegget avskrives fra 1.1.2024

6 Sum anleggsmidler **1 509 656**

7 Fordringer

Kundefordringer	143 110
Hjemmeside	3 271
Telia, kabel-tv og bredbånd	410 222
Forsikring bygning og maskiner	256 294
Gass	2 288
Ny hjemmeside, 2 mnd.	985
Avtale Boss, skadedyr	8 805
Securitas, vakthold og innlåsning	66 041
Sum kortsiktige fordringer	**891 016**

8 Øremerkede bankinnskudd

Av selskapets bankinnskudd er kr. 40 200,- bundne midler for skattetrekk.

9 Andelskapital

Det er 304 andeler à kr 100,- i borettslaget.	**30 400**

Følgende styremedlemmer har andel:	
Marco Bjørklund Fria	1 andel
Tore Dragøy	1 andel
Marthe Danielsen	1 andel
Jostein Eirik Gjermstad	1 andel
Lill Ann Kleveland	1 andel

10 Langsiktig gjeld

	2022	**2023**
Annuitetslån i Handelsbanken, saldo pr. 1. januar	31 854 029	30 954 576
Avdrag	-899 453	-924 445
Gjeld per 31.12.	30 954 576	30 030 131

Lånet er benyttet til innfrielse av lån i DNB med tillegg av overkurs. Fastrente 2,75 %.
Gjeld som forfaller til betaling senere enn 5 år: kr, 26 739 840,-

Refinansiering og opptak av lån til utvendig maling:		
1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,8 %	10 915 643	10 658 115
Avdrag	-257 528	-264 814
Gjeld pr. 31.12:	10 658 115	10 393 301
2. Anuitet i Handelsebanken, flytende rente pr. 31.12.: 6,1 %	10 862 539	10 583 377
Avdrag	-279 162	-206 946
Gjeld pr. 31.12:	10 583 377	10 376 431
Sum langsiktig gjeld pr 31.12.	**52 196 068**	**50 799 863**

Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.

1-roms, 76 stk.	112 684
2-roms, 38 stk.	138 294
3-roms, 76 stk.	163 904
4 roms, 114 stk.	215 123

Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen:	
Handelsbanken	50 799 863
Borettsinnskudd	3 879 800
Sum	54 679 663

Eiendeler stilt som sikkerhet:

Bokført verdi bygningene, jfr note 1	64 986 926

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag AL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søndre Halset Borettslag AL.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 rettvisende 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

Penneo Dokumentnøkkel: WZMJL-NSS13-Z18FY-EJ8EW-YELV2-0EYG5

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 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: WZMJL-N5S13-Z18FY-EJ8EW-YELV2-0EYG5

Saker fra styret til generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag AL 16. april 2024:

6. Revisjon: Borettslaget kan spare om lag 10 000 til 13 000 kroner årlig på å velge en annen revisor. Vi har hentet inn tilbud fra flere og Orkla revisjon er rimeligst.

Styrets innstilling: Borettslaget velger Orkla revisjon som revisor.

7. Bomiljøvakthold: De aller fleste henvendelsene til Securitas gjelder nøkkelinnlåsing, og det er få utrykninger for andre ting.

Securitas har ikke rapportert at de har avverget hendelser på de daglige rundene sine.

Bomiljøvakthold er en behagelig avtale for styret, som slipper håndtere hendelser. Beboerne bes, gjennom generalforsamling, avgjøre om de ønsker å beholde vektertjenesten som i dag.

Nøkkelavtale kan inngås separat, og koster ca. godt under 10 000 kroner i året.

Styrets innstilling: Styret er nøytral.

8. Salg av byggerettigheter på Vestre og Østre Hallsetvangen
Borettslaget står foran vesentlig behov for vedlikehold, rehabilitering og oppgradering de neste årene. Det starter allerede i år med tak, og andre behov som er ønsket og viktig er oppganger, driftsbygg og drenering. Disse tiltakene vil mer enn doble dagens fellesgjeld.

Disse tiltakene kan omtrent i sin helhet bli finansiert ved salg av byggerettigheter.

Denne saken omhandler **ikke** bygging av driftsbygg. Det vil bli presentert i en egen sak på en seinere generalforsamling.

Saksgrunnlag blir distribuert alle seinest ei uke før generalforsamling.

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å selge utbyggingsrettigheter som er tilbudt av Heimdal Eiendom i henhold til saksgrunnlag distribuert.

Styret peker ut en prosjektgruppe på fem personer der minst to personer skal være fra utenfor styret. Prosjektgruppa vil drive det praktiske arbeidet videre i samarbeid med styret, og ha en særlig rolle for fremdrift, utforming og parkeringsløsninger.

Ved positivt vedtak faller forslag 10 til og med 13.

Saker fra beboere til generalforsamlingen i Søndre Halset borettslag AL:

9. Forslag fra Silvi Knudsen

"Ved tildeling av garasje gjenninføres leiekontrakt og å fremvise vognkort til kjøretøy. Boansiennitet ved arv gielder ikke ved tildeling av garasjer, slik at ved eierskifte ved arv vil garasjer lyses ut på vanlig måte, og ikke forbli ved arvet andel."

Styrets forståelse: Dagens praksis er altså at ved arv, medfølger eventuelle garasjer som er leid på arvet andel. Styret ser frem til at generalforsamling klargjør reglene.

Styrets innstilling til vedtak: Styret støtter forslaget foruten at leiekontrakt gjeninnføres, da kontrakten i seg selv ikke gir verdi (registreres allerede i systemer).

10. Forslag fra Tove Tangvik og Mona Bjørseth Olsen:

"KVIKKLEIRE:

Vestre Hallsetvangen 1, 2, 3 og 4 ligger på kvikkleire med faregrad medium lik den på Gjerdrum.

Forslag til vedtak:

Utredning av kvikkleire MÅ skje før avstemning om utbyggingssaken. Vi er urolige for egen trygghet dersom det stemmes for utbygging på Vestre område med bakgrunn i at fagfolk også kan ta feil, engstelsen er ikke mindre av at vi bor noen få meter fra en bratt skråning med kvikkleire "

Styret innstilling: Styret er helt enig i at kvikkleire, og eventuelle tiltak, grundig må utredes før bygging vil iverksettes.

Imidlertid vil vi på det sterkeste fraråde at generalforsamlingen beslutter iverksetting av grunnundersøkelser helt uavhengig av beslutning av utbygging. Det er allerede, i dagens forslag, helt klart at denne grunnundersøkelsen skal skje. Dette er dessuten et absolutt lovbestemt krav - det vil ikke være lov å bygge noe på Vestre område uten at man gjør grundige undersøkelser og eventuelt tiltak.

Undersøkelsen som etterspørres her, vil derfor altså måtte gjøres dersom borettslaget stemmer ja til utbygging. Dersom vi sier ja, vil imidlertid en utbygger ta hele regninga for undersøkelsen, og risikoen for at det ikke eventuelt kan bygges. En slik undersøkelse vil koste opp mot 1 million kroner. Det vil være de samme fagfolkene som er involvert, og svaret vil være det samme uavhengig av om borettslaget eller utbygger bestiller tjenestene fra de konsulentene som skal gi sin utredning. Derfor er styrets anbefaling å se dette i sammenheng, og vi vil om det er ønskelig selvsagt få med eksplisitt krav om dette i eventuelt generalforsamlingsvedtak om utbygging.

Grunnundersøkelser som er planlagt fra utbyggers side er.
1. Grunnboringer og geoteknisk vurdering av tomta, herunder vurdering av fundamenteringsmetode, p-kjeller, hvor mange etasjer som kan bygges mv-.
2. Vurdering av områdestabilitet og dokumentasjon av skredsikkerhet. Her må et vesentlig større område betraktes.

Vi i styret anbefaler at man ser prosjektet under ett - grunnundersøkelser og eventuelle tiltak vil selvfølgelig bli gjort hvis man stemmer ja til utbygging, og undersøkelser og råd om hva som bør gjøres vil være like i begge tilfellene.

Styrets forslag til vedtak: Sak avvises da den likevel vil bli håndtert i et eventuelt prosjekt, og det er svært unaturlig å sette i gang undersøkelser uten å ha besluttet prosjektet, og det vil dessuten gi borettslaget økonomisk ansvar for kostnaden til grunnundersøkelsene.

11. Forslag fra Tove Tangvik og Mona Bjørseth Olsen:

"ARKITEKTTEGNINGER:
Tegningene på Vestre område viser ikke hvordan det blir fra bakkeplan slik som tegningene på Østre område. En annen ting å påpeke er at én tegning viser de nye blokkene liggende på hovedveien.

Forslag til vedtak:

"Ber om flere og mer nøyaktige tegninger."

12. Forslag fra Karen Aunan:
"Reparer takene og sett opp driftsbygning. Øvrige reparasjoner må tas etter hvert."

Styrets forståelse: Forslag gir styret en vid fullmakt til å sette opp driftsbygning, og også retningslinje om at takene skal repareres først, deretter driftsbygning før man eventuelt ser på andre prosjekter for borettslaget.

Styrets forslag til vedtak: Sak bør avvises, da den gir styret en for vid fullmakt til å sette opp en driftsbygning, uten å skulle få generalforsamlingens godkjennelse.

13. Forslag fra Monja Rønning:
"Dersom borettslaget skal bygge nytt driftsbygg, plikter borettslaget å bygge dette som containerbygg eller brakkerigg."

Styret forståelse: Forslag gir styret retningslinjer til hvilken byggemetode et nytt driftsbygg skal ha, men sier ingenting om det skal bli bygget eller ikke. Dersom generalforsamling sier ja til driftsbygg (seinere), og dette vedtaket er besluttet, må driftsbygg bygges iht. overnevnte byggemetode. Skulle det imidlertid vise seg at driftsbygg ikke hensiktsmessig kan settes opp (f.eks. fordi drift sine behov ikke enkelt kan dekkes), vil ikke dagens styre sette i gang bygging av driftsbygg. Det er viktig for oss at et driftsbygg er hensiktsmessig når det først settes opp, og vi ønsker derfor ikke binde noen byggemåte.

Styrets forslag til vedtak: Sak bør avvises, da den gir styret en retningslinje dagens styre ikke kan stå inne for. Styret ønsker i stedet å presentere løsning til generalforsamling, og deretter få aksept eller avvisning, eventuelt få en økonomisk begrenset fullmakt.

14. Forslag fra Monja Rønning:

Sak: Når det gjelder Drenering, håper jeg styret ser på alternativer.... Evt Adsorpsjonsavfuktere i kjellere?!

Forslag til vedtak: "Styret bes se på alternativer til drenering"

Styrets innstilling: Drenering er planlagt 4-5 år frem i tid, og vi forutsetter at det sittende styret om 4-5 år at vil undersøke de mulighetene som finnes til drenering. Vår innstilling er at sak avvises da det må antas at styret vil gjøre en jobb knyttet til dette på det tidspunktet.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Den 15.01.24 ble det sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Søndre Halset borettslag, hvor det ble spurt om noen ønsket å melde seg som styremedlem i borettslaget.
Ingen nye kandidater meldte seg innen fristen som var 01.03.2024.

Valgkomiteens innstiling til nytt styre 24/25 blir følgende:

Styremedlemmer:

- Lill-Ann Kleveland
- Jostein Erik Gjermstad
- Marthe Danielsen

Styreleder for 1 år:

- Marco Bjørklund Fria

Vararepresentanter for 1 år:

- Stine Eidsæther
- Øyvind Jakobsen

Valgkomite 24/25

Harald Brataas og Karina Hammern stiller seg disponibel til å sitte i valgkomiteen i en periode til.

Vedtekter
for
Søndre Halset Borettslag AL

**(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.09.1968
med endring vedtatt på generalforsamling 12.02.1969
24.02.1973, 20.04.1989, 19.05.1998, 08.05.2001 og 29.11.2005).**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune 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, en 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 og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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) 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 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem

hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men er ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(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

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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, varmtvannsbereder, 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, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem. Borettslaget har også ansvar for utskifting av varmtvannsbereder.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens 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 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 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 framm-møtte 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 samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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 felles-kostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og to styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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 utangen 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 møtet 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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

REGLER FOR HUSORDEN I BORETTSLAGET

Orden og bruk av leiligheten

- Mellom kl 22 og 07 på hverdager, samt mellom kl 23 og 08 i helger, skal det være alminnelig ro og orden. Det er da heller ikke tillatt å bruke oppvaskmaskin, vaskemaskin, støvsuger, etc. På søndager og helligdager skal det være alminnelig ro og orden hele døgnet.
- Arbeider i leiligheten som medfører støy skal varsles til naboene før arbeidene begynner. Vi ber beboere etterstrebe å varsle så spesifikke tidspunkter som mulig til sine naboer, og helst hvilke type arbeider som skal gjøres (boring, banking etc.)
- Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 20.00, mandag til lørdag. Boring og annet støyende arbeid skal være avsluttet innen kl. 16:00 på påskeaften, pinseaften og julaften.
- Eventuelle skader på leiligheten skal meddeles styret skriftlig umiddelbart etter at skaden oppdages.
- Bruk av tv/radio/stereo/surroundanlegg og musikkinstrumenter må skje slik at det ikke sjenerer andre.
- Elotec Ajax-Røykvarsler og tilhørende avstillingsknapp montert i leiligheten tilhører borettslaget og skal ikke fjernes.

Dyr

- Det er tillatt å holde hund, og en trenger ikke søke. Det er båndtvang på området. Tillatelse til å holde hund, forutsetter at hundeeierne plikter til å ta opp det fornødne etter sitt kjæledyr, og ellers ikke sjenere naboer. Styret kan nekte andelseier å holde hund hvis forholdene tilsier det.
- Det er kun tillatt med innekatter. Katter som går løs på området, blir regnet som villkatter og forsøkt fjernet.
- Det er ikke tillatt å mate ville dyr og fugler, da det lett kan tiltrekke seg skadedyr. Dette omfatter å sette opp åpen fuglemater og lignende.

Orden og bruk av innvendige fellesarealer

- Sykler, ski, kjelker, barnevogner m.m. skal plasseres i bod 1. etasje eller utvendig rom.
- Det er ikke tillatt å oppbevare noe i inngang, trapp, trapperom eller i kjellergang utenfor bodene. Gjenstander plassert slike steder kan uten forvarsel bli fjernet.
- Trappeløpet skal til enhver tid være åpent for fri ferdsel for ambulansepersonell, brannvesen, vask og renhold og så videre.

Orden og bruk av utvendige fellesarealer

- Biler skal kun parkeres på merkede plasser eller i garasje. Kjøring til og fra oppgang er bare tillatt i den grad det har med av- og pålessing å gjøre. Parkzone er gitt fullmakt til å bøtelegge den som bryter parkeringsreglene. Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkert bil. Ellers henvises til egen instruks: ”Regler for parkering på borettslagets område.”
- MC skal parkeres på anviste plasser.

- Tomgangskjøring utenfor oppgangene er ikke tillatt.
- Grøntanlegg skal tas vare på. Aktivitet som ødelegger grøntanleggene er ikke tillatt. Fotballspilling skal foregå på bane.
- Det er ikke tillatt med bilvask, skifte av hjul, bilreparasjoner etc. foran inngangene. Fellesområdet ved vaktmestergarasjen skal benyttes.
- Bygging av platting skal søkes om til styret med beskrivelse av planen for bygging
- Det er ikke tillatt med utvendige markiser, screens og lignende på vindu
- Øvrige tiltak som berører utvendige fellesarealer må søkes om før de iverksettes
- Fartsgrensen på borettslagets område er 20 kilometer i timen.

Bruk av balkonger og terrasser

- Det er ikke tillatt med grill med åpen flamme på balkong eller terrasse. Det er dog tillatt med grill med åpen flamme på uteområdet i 1. etasje. Grilling må skje maksimalt én meter innenfor ytterste del av gjerdene. Elektrisk grill kan benyttes overalt. Grilling skal ikke sjenere naboer.
- Blomsterkasser hengt opp på gelender i 2. og 3. etasje skal vende innover.
- Risting av matter, tepper, o.l. skal ikke foregå på balkong eller fra vindu, men ute på plenen.
- Det er ikke tillatt å sette opp egne parabolantenner.
- Det er lov å montere varmepumpe, men kun etter søknad til drift.
- Det er ikke tillatt med bålpanner.
- Ved røyking skal det vises hensyn til nærliggende leiligheter

Renovasjon/Avfall

- Det plikter beboeren å gjøre seg kjent med retningslinjer fra Trondheim kommune og borettslagets retningslinjer. Avfall skal sorteres og behandles i henhold til disse retningslinjer.

Bruk av tørkerom og tørkeplasser

- Tørkerommene skal holdes rene og kun benyttes til tørking av tøy.

Baderom, toalett, kraner og vannrør

- Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettskåla. Dette kan føre til fortetting. Andelseier vil måtte dekke kostnader til staking i slike tilfeller.
- Ved vannavstengning i forbindelse med oppussing, vedlikehold etc. må andelseier henge opp nabovarsel i oppgangen med tidspunkt for stenging.

Ansvar

- Brudd på husordensreglene kan medføre krav om økonomisk erstatning eller *pålegg om salg og/eller tvangsfravikelse.*
- Det henvises til *borettslagets vedtekter* og Lov om borettslag.

Styret,
17.08.2023

Parkeringsregler

REGLER FOR PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Generell informasjon

Området til borettslaget er regulert som privatrettslig parkering. Det vil si at det kun er tillatt å parkere registrerte biler på merkede plasser.

Parkeringen blir kontrollert av Parkzone, som har fullmakt til å utstede gebyr for feil parkering. Feilparkerte biler er biler parkert utenfor merket område, biler parkert på parkeringsplass som disponeres av en annen andelseier eller ureglementert bruk av gjesteparkering.

Kjøring til og fra oppgang er bare tillatt i den grad det har med av- og pålessing å gjøre. Man har da lov til å stå utenfor oppgangen i maks 15 min. Har man behov for å parkere utenfor oppgangene lengre enn 15 min, og ellers på borettslagets område, må man ta kontakt med drift. Håndverkerbiler med logo trenger ikke parkeringsbevis mellom 07:00-16:00, så lenge de utfører oppdrag i borettslaget.

Parkeringsplasser og garasjer er en del av borettslagets eiendom og forvaltes av styret i borettslaget. Verken parkeringsplasser eller garasjer følger leiligheten.

Ladestasjoner eies og administreres av Aneo Mobility AS. Lading er kun tillatt på Aneos ladestasjoner.

Regler for bruk av gjesteparkeringen

Det er innført digitalt gjestebevis (Park-care) på borettslagets gjesteparkering. Biler som ikke er registrert i Park-care systemet, vil bli bøtelagt etter gjeldende satser. Fastboende som bruker gjesteparkeringen vil bli bøtelagt. Ved særskilte behov kan drift kontaktes.

Regler for tildeling og disponering av parkeringsplass, ladeplass, eller garasje

Regelen er at beboere kun disponerer parkeringsplass, ladeplass eller garasje, tildelt av drift.

For å disponere parkeringsplass eller garasje, må det betales leie som fastsettes av styret. Det er 1 kalendermåned oppsigelse av plassene. Manglende innbetaling medfører oppsigelse. Det presiseres at det ikke er tillatt med bruk av kupevarmer i garasje. Det skal heller ikke tilkobles varmeovner, hvitevarer eller lignende i garasjene. Brudd på disse reglene vil medføre oppsigelse av garasje.

Garasje tildeles etter søknad og annonseres på oppslagstavle i oppgangene. Tildeling skjer etter bo-ansiennitet.

Regelen for leie av garasje er at den skal benyttes til registrert bil. Styret kan si opp leieforhold på saklig grunnlag, hvis garasjen brukes til andre formål enn bilparkering.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte motorkjøretøy på borettslagets område. Dette gjelder også registrerte lastebiler og busser.

Eiere av tilhengere, campingvogner og bobiler skal søke drift om tillatelse til å få parkere på eget område for disse kjøretøyene, mot leie fastsatt av styret.

Det er ikke tillatt å parkere moped, mc, firhjuling etc. foran oppgangene eller i hagen. Disse skal parkeres på mc parkeringen eller det skal søkes om egen parkeringsplass. Gjester henvises til mc parkeringen.

Ved særskilte behov kan styret fatte vedtak som avviker fra parkeringsreglementet. Parkeringsplassen/garasjen er da oppsigelig fra styret sin side på kort varsel. Styret skal begrunne oppsigelsen.

Styret

Nye parkeringsregler gjelder fra 01.01.2022

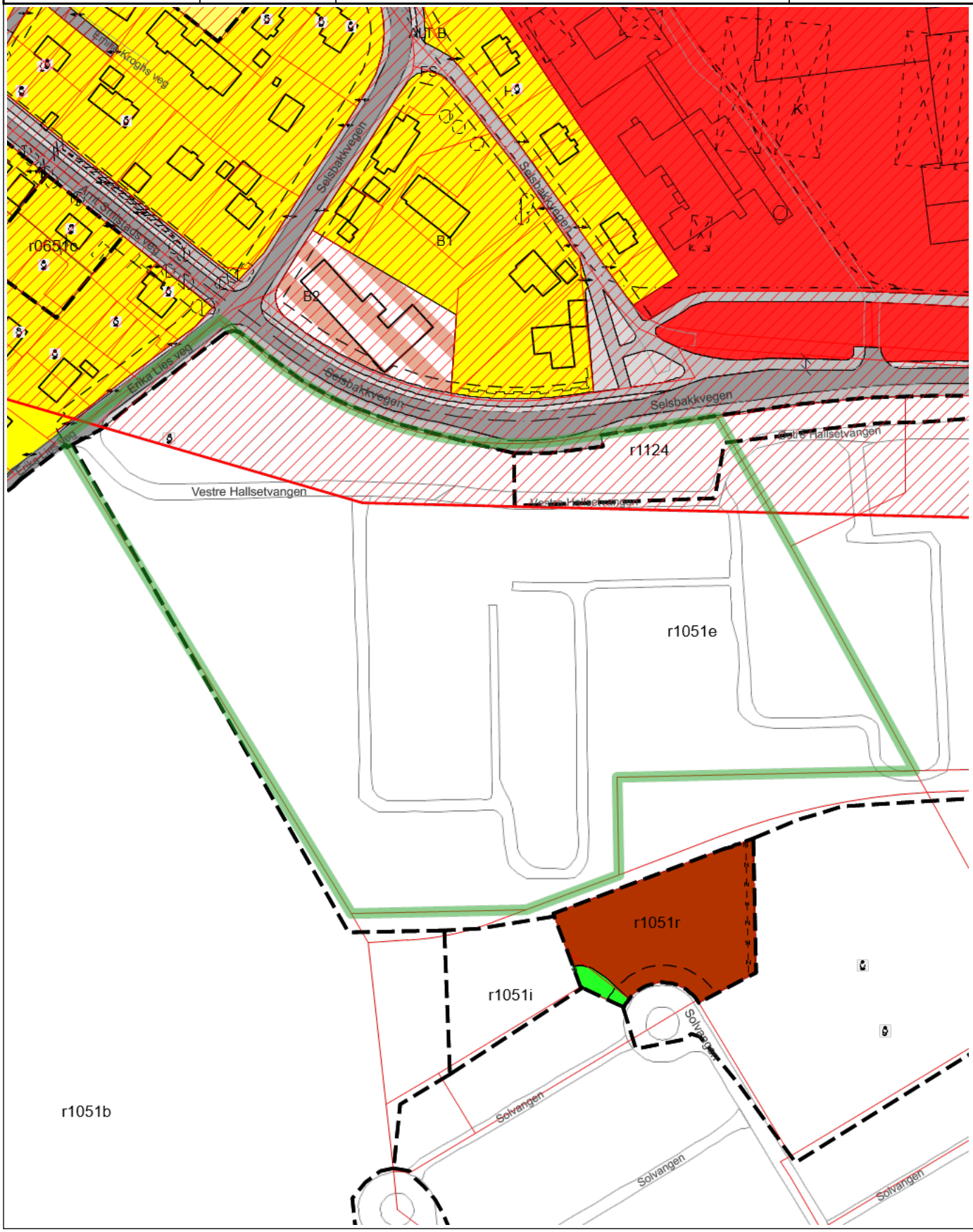
R 1051 b
L 26
M 26,27
N 26,27,28
O 26,27
FORSLAG TIL
REGULERINGSPLAN M, 1 : 1000
FOR DELER AV EIENDOMMENE HALSET SÖNDRE, SELSBAK ÖVRE, SELSBAK NORDRE.
TRONDHEIM 1. OKTOBER 1966 ANDERSSON & SKJÄNES A/S
TEGNFORKLARING :
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
BLOKKBEBYGGELSE - HÖYHUS/SMÅHUS I 2ETC.
OFFENTLIG BEBYGGELSE
FORRETNINGSBEBYGGELSE
OFFENTLIG FRIAREAL OG PRIVAT FELLESAREAL
GARASJER
TRANSFORMATORKIOSKER
REGULERTE VEIER OG [redacted] VEIGRUNN
REGULERINGSGRENSE
RETTET :
KFR. VEDTAK BYPL.RÅD 15-11-66
KOMM.DEP.TET. 20.3.67
1051b
törkeplass
sand-kasser
lekeplass
ball-plass
ballplass
ungdomskole
barneskole
butikker m.v.
kirke
bensinstasjon
bane
ubebygget
hoppbakke
småhus 1-2 etg.
Halset søndre
Halset nordre
BARNEHAVE
Munkvoll leir
TANK (propangass)
GARASJER I 2ET.
ALETTE BEYERS VEG
WALDEMAR AUNES VEG
SKJERMVEGEN
Nordre Halsetveg
ØSTTUNVEGEN
VEIMESTERSTIEN
KAPTEIN MIDTLIDS VEG
BOCKMANS VEG
VOGNHALLVEGEN
VOGNHALL
Byåsen skole
Munkvoll
Selsbak stasjon
Selsbakkvegen
GABRIEL SCOTTS VEG
OLAV NYGÅRDS VEG
OLE RØLVAAGS VEG
AALMOS VEG
UNDSETS VEG
Kystadheim
Kystad nedre

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Hallsetvangen 1B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

R 1051b

R 1051b
st.f. 14.4.67

VEDTEKTER
TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIENDOMMENE HALSET SØNDRE, SELSBAKK NORDRE OG SELSBAKK ØVRE.

§ 1.
De viste veier og gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som byingeniørkontoret bestemmer.

§ 2.
Blokkbebyggelsen skal ha flatt tak. Rekkehusene skal ha lik takutforming, og takvinkelen skal ikke overstige 35o.

§ 3.
For hver blokk skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 4.
Forhager og mellomrom mellom blokkene skal gies en tiltalende utforming og behandling. Det skal utarbeides en felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveier, gangstier, beplantninger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.

§ 5.
Det skal reserveres plass for minst en bil i garasje og minst 0,5 bil på parkeringsplass pr. leilighet. Garasjeporter mot kjøregate skal ligge med minst 6m avstand fra gatelinje. Garasjene skal samles i fellesanlegg, frittstående enkeltgarasjer tillates ikke.

§ 6.
Butikker tillates ikke innredet andre steder enn angitt på planen.

§ 7.
Regulert rekke og blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygnings-myndighetenes samtykke. Myndighetene kan påby oppsetting av gjerde mot trafikert område hvor dette ansees nødvendig for trafikksikkerheten. Tørkeplasser skal innhegnes, og innhegningens utformingen godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8.
Mindre vesentlig forandringer av bygningenes plassering og dimensjon, endring av adkomstveier o.l. kan godkjennes av bygningsmyndighetene.

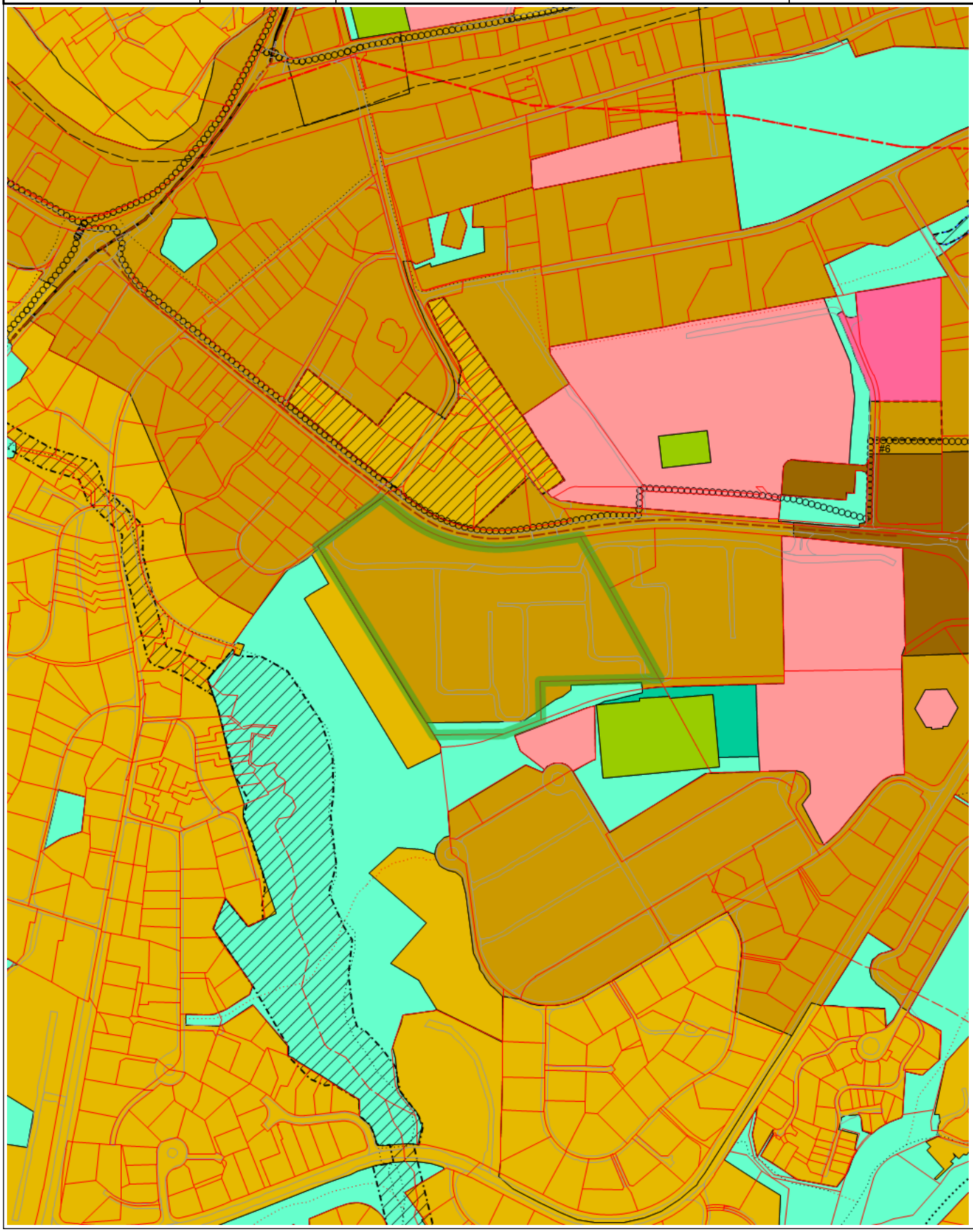
§ 9.
Etter vedtektene ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot vedtektene.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Hallsetvangen 1B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

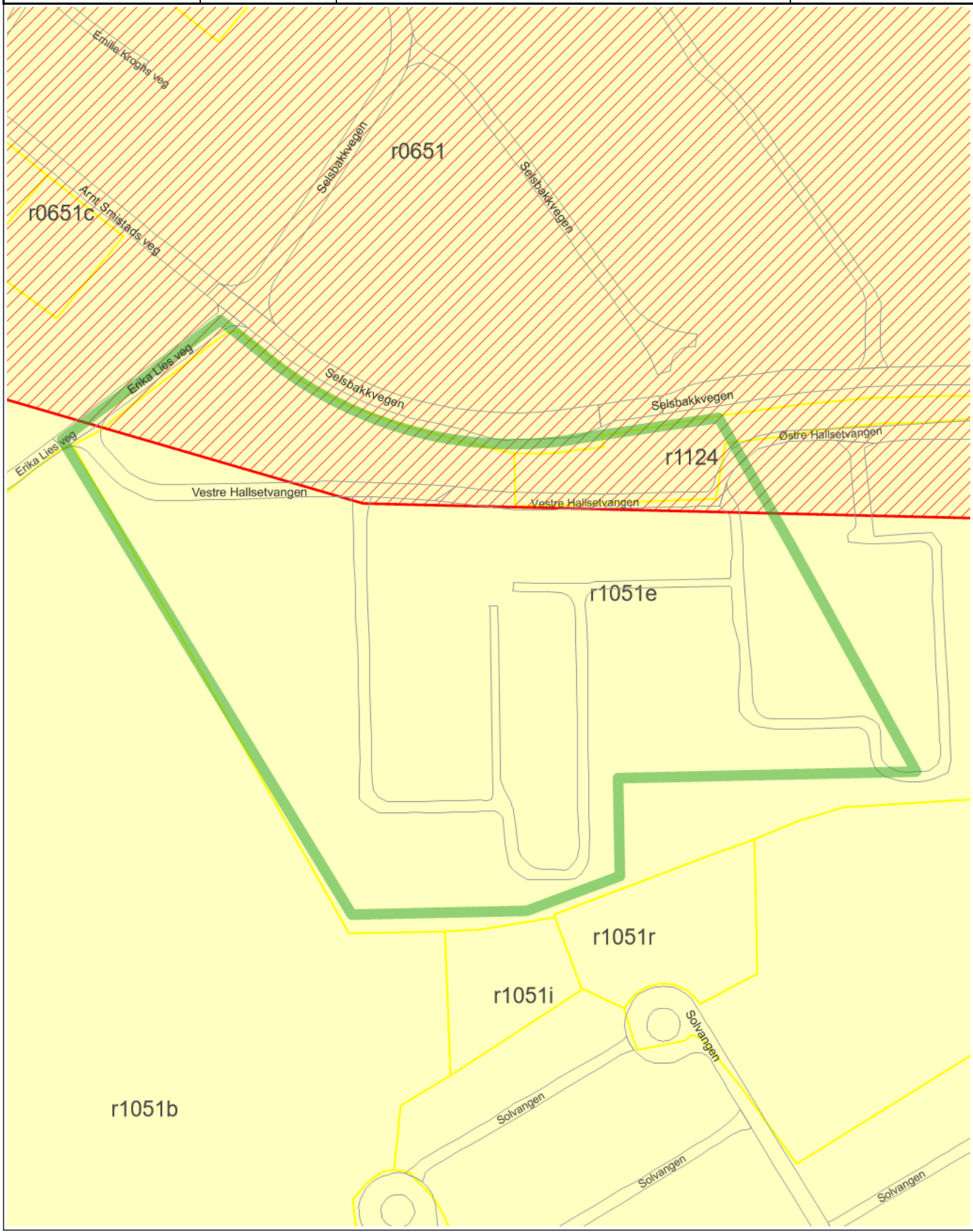
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Hallsetvangen 1B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTESES

G05E0
r0651 Psak Kar

BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. § 25, 1ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbebl) (113)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for almennyttig formål (170)
- -
- -

LANDBRUKSOMRÅDER (200) (Pbl. § 25, 1ledd nr.2)
- Områder for jord- og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300) (Pbl. § 25, 1ledd nr.3)
- Gate/veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)
- Annet vegareal (319)
- -

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400) (Pbl. § 25, 1ledd nr.4)
- -
- Park/turveg (410)
- Anlegg for lek (430)
- Anlegg for idrett og sport (440)
- Vann (460)
- -

FAREOMRÅDER (500) (Pbl. § 25, 1ledd nr.5)
- Høyspenningsanlegg (510)
- -
- -
- N Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600) (Pbl. § 25, 1ledd nr.6)
- Friluftsområder (613)
- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Bevaringsområder
- -
- Restriksjonsområde/triskt

FELLESOMRÅDER (700) (Pbl. § 25, 1ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal

FORNYELSESOMRÅDER(800) (Pbl. § 25, 1ledd nr.8)
- -

KOMBINERTE FORMÅL (900) (Pbl. § 25, 2ledd)
- Område for boliger og industri/Lager
- Område for industri/lager og kontor
- Område for off. bebyggelse og industri/Lager

LINJESYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- BYGGEGRENSE (1219)
- OMRÅDE HVOR DET KREVES FERDIGLAGT BEBYGGELSESPLAN
- TRIKKETRASÉ
- STØYSKJERM
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)
- OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1215)
- REGULERT SENTERLINJE VEG (1221)
- ANVISNING AV AVKJØRSEL (1242)
- EKSIST. TRÆR SOM SKAL BEVARES
- TRE SOM SKAL PLANTES

0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1 m

TRONDHEIM KOMMUNE

651

Reguleringsplan med bestemmelser for Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Div. justeringer	01.09.2000	SR/wil	Div. justeringer	15.01.2001	SR/th
Div. justeringer	20.09.2000	SR/wil	Div. justeringer	1.11.2001	AG/th
Div. justeringer	30.11.2000	SR/th	Trikketrasé	13.12.2001	SR/th
Div. justeringer	17.01.2001	SR/aks	Div. justeringer	02.04.2002	SR/wil

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

	DATO	SIGN.
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	18.12.01	
Utlegging til offentlig ettersyn	14.01 – 15.02.02	
2. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	07.05.02	
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	-	
Miljø- og byutviklingkom.	08.05.02	
Bystyret	30.05.02	

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 00/11734

R 651

MUNKVOLL LEIR OG ARNT SMISTADS VEG, REGULERINGSPLAN + BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 30.05.2002 sak 8 nr.66/2002 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Anne Kathrine Slungård
Ordfører

PLANEN FREMMET AV: SBR TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE OG TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN NR.

PLANEN UTARBEIDET AV: **Asplan Viak**

ASPLAN VIAK TRONDHEIM
Torvbrekka 13
7047 TRONDHEIM
Tlf: 73 91 97 91 Fax: 73 91 97 90

TEGNET

SAKSBEH.

DATO: 07.07.00 200781

sr/ad/wil

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 36c	br. 13.01.70 Regulering av felles avkjørsel for Selsbakk nordre og Selsbakkvegen 3.
R 36d	br. 06.10.71 Fradeling av to boligtomter av Selsbakk nordre.
R 134	stf. 04.09.54 Reguleringsplan for Halset Nordre.
R 134h	br. 25.08.67 Regulering av sporveislinje i Selsbakkvegen.
R 134l	br. 09.09.75 Endring av regulering av Alette Beyersv., Nordre Hallsetv. Andreassens veg og Skjermvegen.
R 25	stf. 26.09.80 Reg.plan for søndre del av Byåsen.
R 182	stf. 11.01.57 Reg.plan for Ferstad Nedre, Solbakken, Dalaune osv.
R 202a	stf. 16.03.62 Reg.plan for deler av Selsbakk Nordre, Granmoen,odv.
R 202d	br. 22.09.64 Bortregulering av en del av tidligere adkomst til Kystadheim.
R 1051b	stf. 14.04.67 Deler av eiendommene Søndre Halset og Selsbakk Søndre.
R 1051e	br. 05.11.68 Endret plassering av de 5 østligste boligblokker på Halset Søndre.
R 1051f	br. 09.07.68 Reguleringsplan for 3tomter i Vognhallvegen.
R 1051j	br. 12.10.71 Regulering av busslommer i Arnt Smistadsveg.
R 1051k	br. 02.07.85 Reguleringsplan for eiendommen Arnt Smistadsv. 11.
R 1051L	dv. 15.08.86 Fradeling av to tomter av Selsbakk Nordre 102/10.
R 1051o	dv. 24.04.93 Selsbakk Nordre, Selsbakkv. 5, fradeling av to boligtomter.
R 1124	stf. 19.04.69 Endret reg.plan for et område av Selsbakk Nordre m.m.
R 1124a	br. 15.01.80 Reguleringsendring for boligtomter av Selsbakk Nordre.
O	Uregulert område.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 651

Arkivsak:00/11734

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MUNKVOLL LEIR OG ARNT SMISTADS VEG

Planen er datert	: 07.07.2000
Dato for siste revisjon av plankartet	: 02.04.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 02.04.2002
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.05.2002
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 30.05.2002
Dato for reviderte bestemmelser ihht Fylkesmannens vedtak	: 30.01.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Asplan- Viak as datert 07.07.00

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2-1 Planens intensjon er:
- å legge til rette for utbygging av videregående skole med tilknytta virksomheter, bydelsfunksjoner, sykehjem samt omsorgsboliger og næringsvirksomhet (Munkvoll Næringspark) innen det tidligere Munkvoll Leir-området.

2-2 Området reguleres til:

Område for boliger
Område for offentlige bygninger
Område for industri
Trafikkområder
Friområder
Områder for kombinerte formål

§ 3 Område for boliger

3.1 Området skal benyttes til frittliggende boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.2 Maksimalt tillatt utbygd areal BYA er angitt feltvis på plankartet.

3.3 Høyden på boligbyggelse skal ikke overstige 2 etasjer. Bebyggelsen skal ha saltak eller valmtak med takvinkel minimum 30 grader.

3.4 Eiendommen Vognhallvegen 2 kan nyttes til forretning.

§ 4 Område for offentlige bygninger

4.1 Området skal benyttes til sykehjem, omsorgsboliger, skole og bydelslokaler med tilhørende anlegg og relatert virksomhet, herunder mindre verksteder, butikker og tjenestevirksomhet o.l. som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige ulemper for omgivelsene.

4.2 Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet og med de gesims- og mønehøyder som er angitt på plankartet.

4.3 I området mellom ny gangveg og Selsbakkvegen kan det innrettes parkeringsanlegg med maksimalt 120 plasser.

4.4 Krav om utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det foreligge plan for opparbeidelse av utomhusområdene. Planen skal vise atkomst- og parkeringsløsninger, terrengbehandling, beplantning.

Parkeringsanlegget i området mellom ny gangveg og Selsbakkvegen skal i denne planen søkes integrert mest mulig i et parkdrag, senkes noe ned i forhold til grønne areal, brytes opp av beplantning og skjermes i forhold til opplevelsen av skoleanlegget totalt sett..

Det skal også vises hvordan gangforbindelsen mellom bydelssenteret og skoleanlegget kan aksentuerers ved hjelp bl.a. av beplanting og hvordan gangtrafikk vil kunne bli kanalisert til denne forbindelsen.

4.5 Krav om rekkefølge av tiltak

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse i felt K skal opprusting av Arnt Smistads veg og ny gang- og sykkelveg langs Selsbakkvegen være ferdig opparbeidet som vist på plankartet. Langs Arnt Smistads veg og Selsbakkvegen 18 skal det bygges støyskjermer som vist på plankartet. For eiendommer langs Arnt Smistads vegs sydside kan støydemping omfatte fasadetiltak. For skjermede uteareal skal støynivå ikke overskride 55-60 dBA (døgnekvivalent) og innendørs skal støynivået ikke overskride 30-35 dBA (veiledende støygrense rundskriv T-8/79 Miljødepartementet).

Trikkelinje ferdigstilles før skolen taes i bruk.
Opphevet i henhold til Fylkesmannens vedtak av 30.01.2004.

4.6 Vilkår for gjennomføring

4.6.1 Før rammesøknad kan behandles skal det være foretatt en arkeologisk påvisningsundersøkelse godkjent av Sør-Trøndelag Fylkeskommune.

4.6.2 Før rammesøknad kan behandles skal det foreligge en egen utredning om mulig forurenset grunn og eventuelle forslag til tiltak for å ivareta forurensingslovens krav. Det må foreligge tillatelse fra forurensningsmyndighetene før graving i forurenset grunn.

4.6.3 Før rammesøknad kan behandles skal det foreligge en plan godkjent av Trondheim kommune for hvordan anlegg og transport skal gjennomføres slik at vanlige grenseverdier for støy- og støyplager ikke overskrides.

§5 Område for industri og/eller offentlig bebyggelse, felt I og N

5.1 Områdene skal benyttes til industrivirksomhet (felt I) og/eller skoleformål (felt N). Det tillates ikke industrivirksomhet som kan virke sjenerende for det omkringliggende bolig- eller skoleområdene.

5.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote 134 (gesimshøyde), kote 140 (mønehøyde)

5.3 Før det kan behandles rammesøknad, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise utforming av bebyggelse med angitt formål, atkomstløsning og parkeringsløsning.

§6 Område for kombinert industri og kontor, felt L

6.1 Området skal nyttes til industri-og kontorvirksomhet. Det tillates ikke etablert butikker.

6.2 Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer.

6.3 Før det kan behandles rammesøknad, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise utforming av bebyggelse med angitt formål, atkomstløsning og parkeringsløsning.

§ 7 Offentlige trafikkområder

7.1 Områdene skal benyttes til kjøreveger, gang-sykkelveger og annet trafikkareal som vist på plankartet.

7.2 Utforming av veganlegg

Vegenes sideterreng skal formes sammen med tilliggende terreng. I byggeplanfasen skal det utarbeides terrengplaner i større målestokk der dette anses nødvendig eller når kommunen krever det. Sideterrenget skal tilsås og beplantes. Trær skal innmåles og vises på byggeplan. Så langt det er mulig skal eksisterende trær innarbeides i anlegget og en skal ved utbygging unngå at trær blir beskadiget på stamme eller i rotsonen.

7.3 Atkomster

7.3.1 Kjøreatkomster skal opparbeides som vist med pil på plankartet.

7.3.2 Eiendommen Nordre Hallset veg 78 skal ha kjøreadkomst fra Nordre halset via gangveg som vist med pil på plankartet.

§ 8 Friområde

All tre- og buskvegetasjon skal bevares.

§ 9 Felles avkjørsel

9.1 Felles avkjørsler i boligfelt C, D og E er felles for de eiendommene som vegen grenser mot.

9.2 Felles avkjørsel FA1 er felles for felt K, N, I og L.

9.3 Kjøreatkomst opparbeides som vist med pil på plankartet. Det kan etableres andre atkomster.

I henhold til bystyrets behandling av 30.05.2002 ble følgende tillegg vedtatt:

**"Gang og sykkelvei langs innkjørselen til Nordre Hallset veg 78 tas ut av planen.
Gang-og sykkelvei anlegges fra Alette Beyers veg.
Reguleringsbestemmelsene endres i henhold til dette."**

Disse vedtatte endringer på plankartet og bestemmelser vil bli foretatt i et nytt planforslag, sak 02/30441.

I henhold til Fylkesmannens vedtak av 30.01.2004 er reguleringsbestemmelsenes pkt. 4,5, siste ledd opphevet.

Rekv. sekt. 18/9-69

J.nr.....

BYGGEANMELDELSE

BYGNINGSKONTR.
MOTTATT · JR. NR.

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 132

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet og være ledsaget av de bilag som kreves i lovens § 132.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha underskrevet byggeanmeldelse, i motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelsinnehaver.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

Sak nr. 67185 Behandlet 28 NOV. 1967.

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på

matr.nr. ..... gate Halset Søndre, Selsbak Nordre

g.nr. ..... b.nr. ..... bruksnavn .....

aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk).

Oppføring av ialt 11 boligblokker. Denne søknad gjelder blokk 1.

Anm. kr. 10,—
Kontr. " 1320,—
kr. 1330,—

Trondheim, den 6.10. 196 67.

BOLIGBYGGELAGET NYE TRONDHEIM

Byggherre: ..... (egenhendig underskrift)

Anmelder: .....

Adresse: Idungården, Trondheim.

Adresse: .....

Ansvarshavende: Sivilingeniør Kjeld Theimann Johansen

Adresse: Parkveien 16, Trondheim.

Sak nr. 68025 Behandlet 6 DES 1968

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven kreves opplyst:
§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse 68.000 m²

Eldre bebyggelses areal ..... m²

Nye bygningers areal 7.900 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 3 eksemplarer.

Reguleringsplan 1 : 1000.
Planer av kjeller 1. etasje, 2. etasje og 3. etasje samt snitt målestokk 1: 50 av en oppgang. Fasader: 1 : 100. V... 1. etasje av hele blokken 1: 200. Videre plan av tilfluktsrom i 1

B.l. = bygningsloven av 22/2 1924.
F. = departementets byggeforskrifter av 15/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningslovens § 13 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 132 pkt. 1 c. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:	Leire. Den beregnende belastning 15000 kg. pr. m2. Armerte betongbanketter.
2. B.l. § 132 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel, septiktank:	I henhold til planer utarbeidet av sivilingeniør Aas, samt Trondheim kommune.
3. B.l. § 132 pkt. 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:	Se reguleringskartet.
4. B.l. § 132 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	
5. B.l. § 132 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	Se reguleringskartet.
6. F. kap. 39. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	Ialt 7 stk. tilfluktsrom, som tegningen viser, for alle 11 blokker. I h.t. de nye bestemmelser.
7. B.l. § 132 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arb.tilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	
8. B.l. § 48 og § 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:	Se reguleringskartet.
9. B.l. § 63, F. kap. 29, 35—37. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilb.trekning av fasaden, sokkelfremspring, balkonger, baldakiner og hengende karnapper:	Fremgår av fasadetegningene.
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	
13. B.l. § 75 og § 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	Se reguleringskartet.

14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	Armert betong. 10 cm. siporex som isolasjon i kjeller.
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Gavlvegger utført i armert betong og isolert utvendig. Kledt med Plagan eller Robertson-plater. Langvegger utført i bindingsverk med nødv. isolasjon. Utvendig kledt med Eternit + Superpanel. Innv. vegger i armert betong for ~~bærende vegger. Lettvegger fortrinnsvis som~~ Trysil kanalvegg. (Søknad om dette innsendes Separat.
16. F. kap. 25, 26. Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	For 1. etasjes gulv i Leca-element-dekke. De øvrige gulv i armert betong som avrettes og påleggges plast vinylteppe.
17. B.l. § 86, F. kap. 22. Taktekning:	Papp
18. B.l. §§ 89—93. F. kap. 21 og 30, § 1-6 og kap. 34, § 3 pkt. 3. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	I henhold til forskriftene
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 17-30. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:	I henhold til forskriftene
20. B.l. § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:	Fremgår av planene
21. B.l. § 109. Klosetter:	1 stk. pr. leilighet
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Tr.heims regler for innredn. av nedkastsjakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom:	Fremgår av planene
23. F. kap. 36. Garasjer:	Utføres i henhold til reguleringsplanen og vedtekter.
24. B.l. § 148. Innhegning:	Ingen
25. Ytterligere opplysninger:	
26. Gjeldende servitutter:	

Saken sendes Brannsjefen til uttalelse.

20 OKT 1967

Jnr 1375 B. Desv.

64

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 19. okt. 1967

E. Torvik

E. Torvik

LT/gbp.
T.B.jnr. 1375/1967.

Halset Söndre og Selsbak Nordre. Oppföring av 11 boligblokker for Boligbyggelaget Nye Trondheim. Bygningssjefens ekspedisjon av 19.oktober 1967.

Tilbakesendes herr BYGNINGSSJEFEN.

Boligblokkene blir oppfört i 3 etasjer og med branntrygge konstruksjoner. Langveggene blir dog utfört i bindingsverk med utvendig kledning av Eternit samt noe trepanel og som isolasjon på taket er det tenkt brukt isopor over betongdekke. Isoporen er tenkt med avtagende tykkelse mot takrennene på langsidene.

Plastisolasjon på tak av bolighus er såvidt meg bekjent ikke tidligere tillatt i Trondheim. Imidlertid skulle det ikke være noen fare å bruke lett brennbar plastisolasjon (vanlig handelskvalitet) hvis bygningen har branntrygge gesimser. Dette er ikke tilfelle ved foreliggende anmeldelse og en kan bare anbefale anmeldelsen hvis det blir brukt såkalt F-produkt (tungtantennelig type). I tillegg må det ytterst mot takrennene legges en minst 15 cm bred stripe av ubrennbart materiale, eller plasten i en slik bredde dekkes lufttett med puss e.l..

Forövrig anbefales anmeldelsen på följende betingelser:

1. Bygningene må få brannsikker innredning. Ytterveggene må således ha brannherdig kledning. innvendig.
   Noen lettvegger bör muligens kunne godtas med Trysil kanalvegg (ikke i forbindelse med entreer).
2. Dörer mot boder i kjeller og utgang skal være selvlukkende branndörer 30. Dörer mot törkerom i trapp må lukkes på tilsvarende måte hvis der i rommet er oppvarmingsapparater med höy overflatetemperatur.
3. Dörer mot leiligheter og andre rom i trapperom eller utgang skal lukkes med selvlukkende trapperomsdörer.

Trondheim brannsjefkontor, den 24. oktober 1967.

L. Tollnes

Trondheim, 26/2-68.

A/S JERNBETON TRONDHJEM

1. Inngang fra loft til vaskerom er forandret og skjer nå fra entreen. Tegninger er rettet. Ventileres, 1-stens vange.

2. Entre i hybelleilighet er skilt fra stuen med dør. Tegninger er rettet.

3. Sovenisje er skilt fra entre med isolert vegg.

4. Overlys i trapperom kan ikke ansees for å være nødvendig da vi her har sidelys i trapperommet.

5. Tekking av taket har vi alltid forutsatt utført med 3 lag papp.

6. Kravet om selvlukkende dør i klasse B. 30 for dør ut til tørkerom i trapperom kan ikke være korrekt og henviser her til pkt. 2 i brev fra Trondheim Brannsjefs kontor til bygningssjefen, ac 24.10.1967. I tørkerommet skal der overhode ikke være oppvarmningsapparater.

7. Dører fra trapperom til leilighetene er selvlukkende kompakte dører.

8. Slukningsutstyr, alarmutstyr anskaffes ikke.

9. K-verdien for gulv i 1.etasje tilfredsstiller forskriftenes krav.

10. Kjeller ventileres.

11. Vedrørende fasadekledning i brystning opp til underkant vindu er dette fra vår side forutsatt utført i 8 m/m eternit plane plater. Med 40 cm. avstann senter til senter stenderverk skulle dette være tilstrekkelig, og bedre enn vanlige super panelplater på underpanel.

12. Krav om 8 m/m Eternitt på hele fasaden kan vi ikke se at vi er forpliktet til å imøtekomme. Bygningsrådet kan ikke her påberope seg de nye forskrifter. Disse er for det første ikke vedtatt og dessuten har teksten fått en feilaktig formulering.
(Det er forøvrig selve veggkonstruksjonen som skal tåle påkjenningen, og ikke kledningen).
Representanter for Norsk Eternit Fabrikk har vært i konferanse i Kommunal og Arbeidsdepartementet om disse spørsmål, foruten at vi har vært i kontakt pr. telefon med rette vedkommende i departementet.

13. Vedboder innredes for alle leiligheter.

14. Tilfluktsrom bygges etter gjeldende forskrifter.

Forøvrig bemerkes at i byggemeldingen står anført Plagan - eller Robertsonplater som kledning for gavler. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at den utvendige kledning blir den samme overalt, Eternit.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 67/1742
Matr.nr. Halset Søndre ~~Selsbakk Nordre.~~		den 11.10.67	

Forhåndsanmeldelse fra Boligbyggelaget Nye Trondheim med Kaare Tapper på boligblokk merket blokk I på Halset søndre og Selsbakk nordre. Blokken føres opp i 3 etasjer med delvis utgravd kjeller og bebygd areal er på ca. 630 m². Den gir i 1. etasje plass for 3 leiligheter på 2 rom, kokenisje, dusj og w.c. og 3 leiligheter på 4 rom og kjøkken, bad og w.c. I 2. og 3. etasje er det plass for 6 leiligheter på 3 rom, kokenisje, dusj og w.c. og 6 leiligheter på 4 rom og kjøkken og w.c. samt en hybelleilighet på 1 rom, sovenisje, kokenisje, dusj og w.c. Det er anvist vaskeplass i forbindelse med bad eller dusj i alle leilighetene.

Videre er det avsatt egen loftsplass innen hver leilighet s samt matbod i kjeller for hver leilighet.

Tørkerom er inntegnet på de to mellomrepoer.

Blokken utføres med bærende konstruksjoner i armert betong.

Langveggen tenkes utført i bindingsverk med utvendig kledning av supereternit. Gavlvegger kles utvendig med plagan etter Robertsonplater.

Gulv i 1. etasje er tenkt utført som leca elementdekke.

Vedtak.

Saken utsettes.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			1615/67 Bygn.råd. jnr.
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Halset Søndre		den 8.11.67	Sak nr. 67/1859

Byggemelding fra Boligbyggelaget Nye Trondheim ved Kaare Tapper på boligblokk merket blokk I på Halset Søndre og Selsbakk Nordre. Blokken føres opp i 3 etasjer med delvis utgravd kjeller og bebygd areal er på ca. 63o m2. Den gir i 1. etasje plass for 3 leiligheter på 2 rom, kokenisje, dusj og w.c. og 3 leiligheter på 4 rom, kjøkken, bad og w.c. I 2. og 3. etasje er det plass for 6 leiligheter på 3 rom, kjøkken dusj og w.c. og 6 leiligheter på 4 rom, kjøkken, bad og w.c. samt 6 hybelleiligheter på 1 rom, sovenisje, kokenisje, dusj og w.c. Det er anvist plass for vaskemaskin i forbindelse med bad med dusj i alle leiligheter. Videre er det avsatt egen loftsplass innen hver leilighet samt matbod i kjeller for hver leilighet. Tørkerom er inntegnet på de to mellomrepoer. Blokken utføres med bærende konstruksjoner i armert betong. Langveggen tenkes utført i bindingsverk med utvendig kledning av supereternit. Gavlvegger kles utvendig med Plagan eller Robertsonplater. Gulv i 1. etasje er tenkt utført som Leca-element-dekke.
Saken har vært forelagt byplankontoret og brannsjefen til uttalelse. Blokken er 1. byggemelding i et større boligprosjekt på Halset Søndre og Selbakk Nordre.

Vedtak.

Ad. Situasjonskartet.

✓ Ordinært situasjonskart mangler. Før byggetillatelse blir gitt
✗ må veier med vann og kloakk for områdene være opparbeidet i samråd med byingeniøren.

Ad. Byggemeldingen.

✗ Bygningsrådet godkjenner byggemeldingen under forutsetning av at reguleringsplan godkjennes.
En garasjeplan som vist på vedlagte plan merket Andersen og Sjaanes datert 8.1o.67 godkjennes. Garasjene må anmeldes særskilt når det blir aktuelt å bygge dem. Forøvrig må byggherren rette seg etter brannsjefens bemerkninger datert 24.1o.67 samt eventuelle bemerkninger fra helserådet. Den viste direkte forbindelse mellom vaskerom og loft ar en del av leilighetene godkjennes.ikke. Entre i hybelleilighet må lukkes fra stue med egen dør. Sovenisje må skilles fra trapperom og entre på en lydteknisk forsvarlig måte. Reviderte tegninger som dette
✗ må sendes bygningskontrollen.
Det må anordnes overlys i trapperom. Detaljløsninger i forbindelse med dette må taes opp med brannsjefen. Taktekking må utføres med minst 3 lag papp. Dører fra trappe rom til kjeller og dører ut til tørkerom i trappegang skal være selvlukkende dører i klasse B-3o. Dører fra trapperom til leilighetene skal være selvlukkende kompakte dører.

8000-6-67 Sarheim Engros %

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr.
Matr.nr. Halset søndre		den 8.11.67	

Slukningsutstyr og eventuelt alarmutstyr må forelegges brannsjefen til uttalelse. K.verdien for gulv i 1. etasje må minst tilfredstille forskriftenes krav.
Det må sørges for en effektiv ventilasjon av kjeller.
Eternit i brystninger må underkles med panel fra grunnmur opp til underkant vinduer i 1. etasje for i størt mulig utstrekning å unngå lekasje. Eternit på fasader må ha min. 8 mm tykkelse og lektes ut på trykkimpregnerte lekter.
Det må innredes vedbod for hver ~~xxx~~ leilighet i kjeller.,
Tilflukterom må bygges etter gjeldende forskrifter.
Statiske beregninger samt armeringstegninger av bygget må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
Høyde på 1. etasjes gulv samt eventuell avtrapping av hver seksjon av blokken blir fastlagt av bygningskontrollen etter at blokken er stukket ut i marken.
Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

1615/67

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD | Bygn.råd. jnr.

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 68/261
Matr.nr. Halset Søndre		den 6.3.68	

Saken gjelder reviderte tegninger fra Boligbyggelaget Nye Trondheim v/Isaac Tapper på boligblokk merket blokk I på Halset søndre og Selsbakk nordre.
Bygningsrådet behandlet byggemeldingen for blokken på møte den 8.11.67.
Planene ble da godkjent med endel anmerkninger som det nå tildels er tatt hensyn til.

Vedtak.

Bygningsrådet finner å kunne godkjenne de reviderte planer på følgende betingelser:

1. Den viste løsning med inngang til loft fra entre godkjennes. Loftet må ventileres over tak. Pipevange ømot loft skal etter forskriftene utføres i 1-stens tykkelse.
2. Bygningsrådet har erfaring for at isolasjon av gulv i 1. etasje ikke er tilfredsstillende selv om det oppfyller nåværende forskrifter. I forslag til nye forskrifter er kravene på dette punkt skjerpet og en finner derfor grunn til å anmode byggherren om å isolere gulvet slik at det tilfredsstiller kravene i det forslag til nye forskrifter som er lagt frem.
3. Forslag til utvendig kledning av fasader med eternit godkjenner. Det forutsettes at det legges inn beslag i overgangen mellom 8 mm plater og Supereternit og at Eterniten lektes ut på tryllimpregnerte lekter. Snitttegninga av veggkonstruksjonen med beslag må sendes bygningssjefen for godkjenning.
4. Bygningsrådet kan ikke se at behovet for bodplass er dekket Det må innredes separate boder for oppbevaring av mat og brendsel. Revidere tegninger for dette må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
5. Det må sendes inn oversiktsplaner over hvilke blokker det skal innredes tilflukterom i. Med oversiktsplan må det sendes inn en oppgave som viser at behovet ifølge forskriftene er dekket opp.
6. Forøvrig må byggherren fortsatt rette seg etter bygningsrådets vedtak av 8.11.67, brannsjefens bemerkninger datert 24.10.67 og helserådets bemerkninger datert 9.11.67.

8000-6-67 Sarheim Engros A/S

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

1615/67
Bygn.råd. jnr.

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 5.6.68	Sak nr. 68/831
Matr.nr. Halset Søndre og Selsbakk Nordre			

Saken gjelder søknad fra Boligbyggelaget Nye Trondheim v/ advokat Kaare Tapper vedrørende boder i boligblokker på Halset søndre og Selsbakk nordre. Brevet er bilagt reviderte tegninger for kjeller og 1. etasje.

Vedtak.

De innsendte reviderte planer viser at min.kravet til bodplass for oppbevaring av mat, klær og brendsel er dekket. Bygningsrådet finner således å kunne godkjenne planene på dette punkt.

Sentrum. 8000.5.68

BOLIGBYGGELAGET
NYE TRONDHEIM

Trondheim, den 4. juni 1968.

Olav Trygv.gt. 24
Rom 601, 6. etg.
Postboks 75

Mottatt
-4 JUN 1968
Bygn. råd. j.nr. 16/5/67

Trondheim Kommune,
Bygningssjefens kontor,
her.

Vedrørende byggemelding for blokk I, X, og XI, Søndre Halset og Selsbak Nordre.

I bygningsrådets møte av 6/3-68 ble byggemeldingen behandlet og godkjent på visse betingelser. Blant annet blir det bemerket følgende under pkt 4:

"Bygningsrådet kan ikke si at behovet for bodplass er dekket. Det må innredes separate boder for oppbevaring av mat og brendsel. Reviderte tegninger for dette må sendes bygningskontrollen til godkjenning."

Disse blokker belånes i Husbanken og Husbanken har sine egne normer for krav til boder. I henhold til H.B. blad 9721 - krav til familieboliger heter det:

" Matbod.
Til en vanlig familieleilighet skal det være en matbod på minst 2 m2 enten i leilighetens plan eller helst i kjeller, og isolert og innredet slik at den egner seg for oppbevaring av mat.
Brenselsbod.
Hvis leiligheten skal oppvarmes med fast brensel, kreves en bod på minst 3 m2.
Klesbod.
Hvis denne bod ligger i selve leiligheten, skal den være minst 3m2 stor. Ligger den på loft eller i kjeller, skal den være minst 4 m2.
Sportsbod.
I boligblokker skal denne bod være minst 2 m2 stor pr. leilighet. I småhus må det skaffes nødvendig plass for sportsutstyr, sykler og hageredskap enten i bod eller eventuelt i garasje."

Idet en viser til vedlagte korrigerte tegninger av kjeller og 1.etasje bemerkes:

Matbod og brenselsbod er plasert i kjeller. For 2-roms og 3-roms og 4-roms leiligheter er matbordene og brenselbodene på 3.80 m2 for hybel 2.75 m2.
For klesbodenes vedkommende er disse plasert i leiligheten, unntatt for hyblene hvor bodene (1.75 m2 pr. hybel) er plasert på 1.etg. plan i forbindelse med sportsboder.
Sportsboden er felles og er på 14 m2. Dette dekker kravet til 2 m2 pr. leilighet og 1 m2 for hybel.

Husbankens krav er dermed dekket.

Saken behandlet 05 JUN 1968
BYGNINGSRÅD

4-6-68.

Når det gjelder brenselsboder skal nevnes at på Halset Nordre med 560 leiligheter er det angivelig ikke en eneste bod som er brukt til brensel. Her som for Halset Søndre er varmebehovet dekket 100% med elektrisk kraft.

Til slutt nevnes at Husbanken har godkjent prosjektet for belåning og konverteringstilsagns er gitt.

Hilsen

for: Haarg J. Tapper

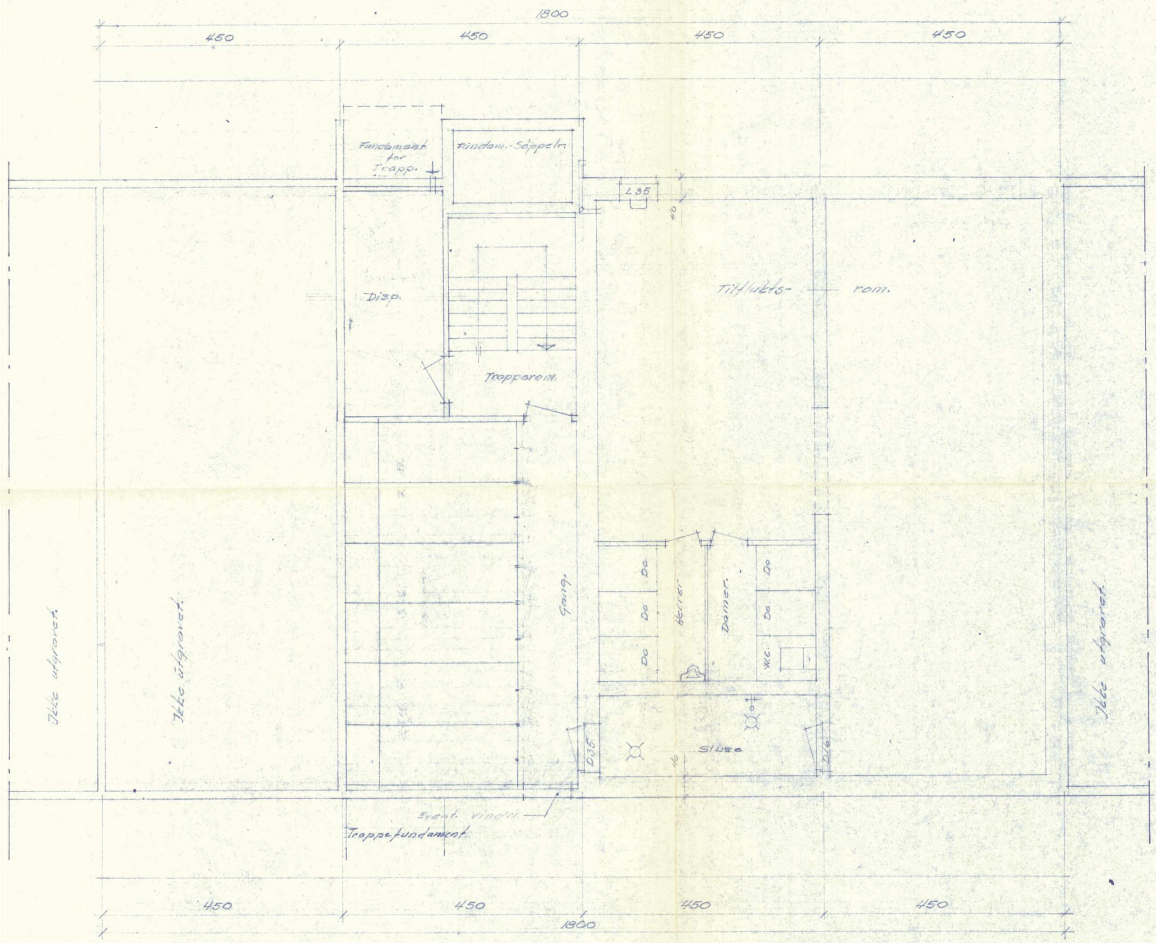
BOLIGBYGGELAGET
NYE TRONDHEIM

Bilag.

Plan av kjeller. Prinsipp uten tilf. rom.

Saksnr. 67185 Sendnr. 08 NOV. 1967.
BYGNINGSKONTR. 19.1967 01615 MOTTATT - BR. HR.

A/s Fernbeton Trondheim.	3.10.67.
Boligblokk - Halset - Søndre	101.
Kjellerplan u/tilflukt's rom.	1:50



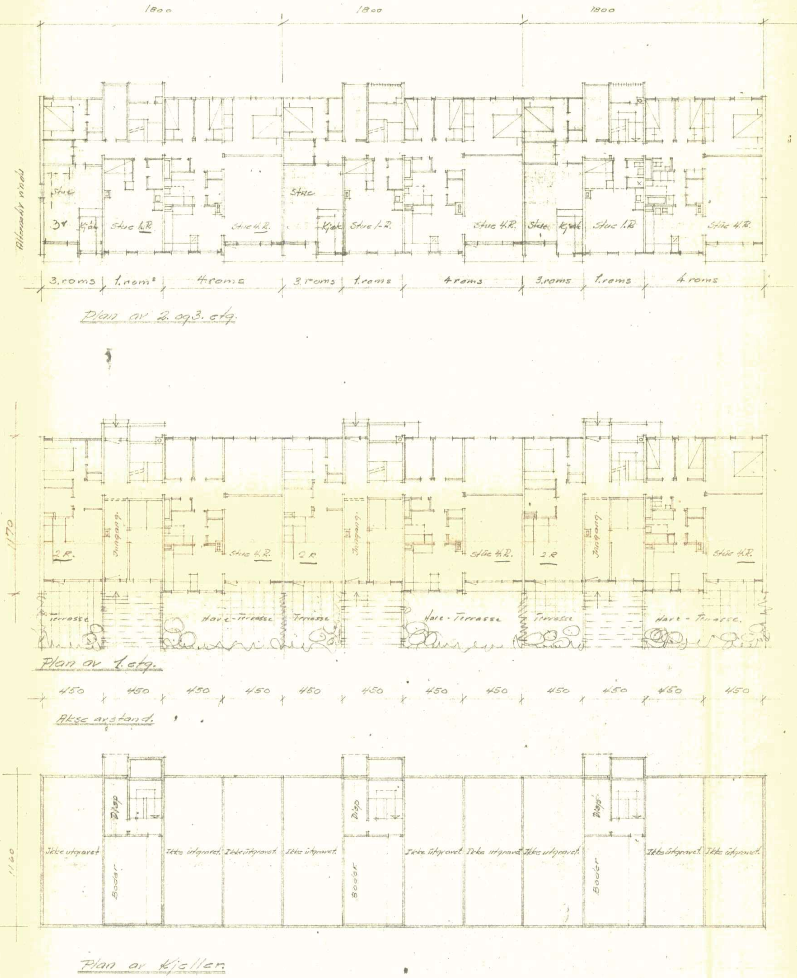
Plan av Kjelleretasje med tilf. rom.

Bekr. nr. 171850 Dato 8 NOV. 1967
HFP DNOR

BYGNINGSKONTR.
19.10.67 01615
MOTTATT - JR. NR.

AUG 1967
Jnr. 1647 B. Dep.

Ps. Fornberon.	3.10.67
Boligblokk, Holsøt Sandre	100
Kjeller med tilf. rom	1:50

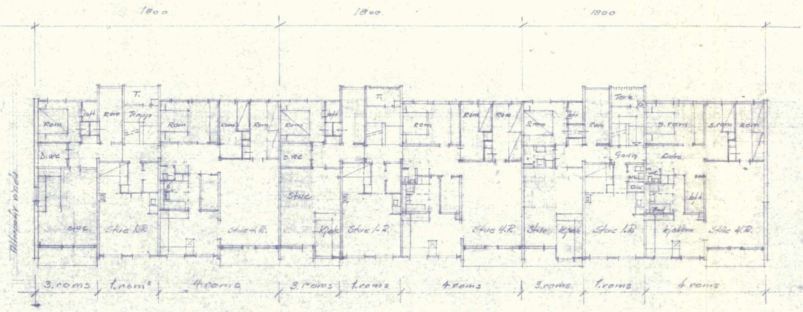


For blokken med tilfluktsrom - egen kjellerplan. tegn. nr. 100.

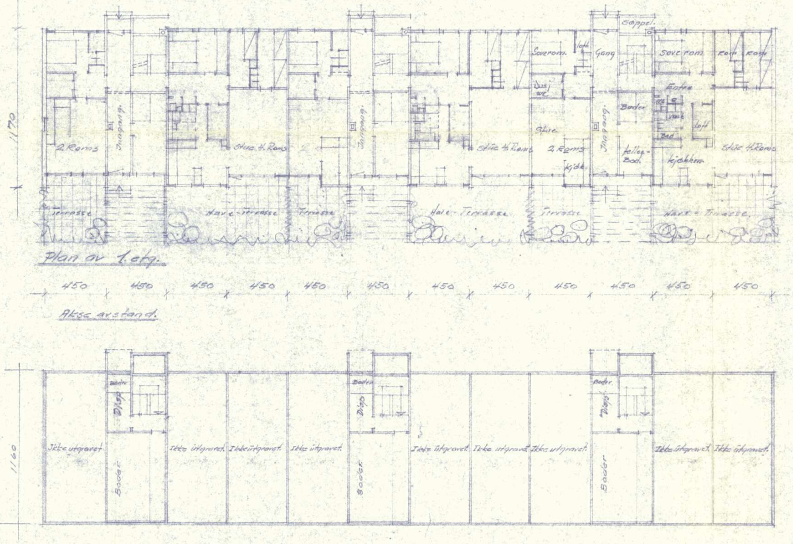
Sak nr. 671859
Behandlet 18 NOV. 1967.
BYGNINGSR...
19.1967 01615
MOTTATT - JR. NR.
Jnr 1347/67

Rev. 16.10.67 Div.

A/s Jernbetong, Trondhjem.	3.10.67
Boligblokk - Halset - Søndre. Selsbakk Nordre	108.
Oversiktsplaner.	1:200



Plan av 2. og 3. etg.



Plan av 1.etg.

450 450 450 450 450 450 450 450 450 450 450 450

Akse avstand.

Plan av kjeller.

For blokker med tilfluktsrom - egne kjellerplan. tegn.nr. 100.

Antall blokker.		Antall leiligheter			
		1.roms.	2.roms	3.roms	4.roms
Blokk I	24	6	3	6	9
Blokk II	32	8	4	8	12
Blokk III	24	6	3	6	9
Blokk IV	40	10	5	10	15
Blokk V	32	8	4	8	12
Blokk VI	16	4	2	4	6
Blokk VII	24	6	3	6	9
Blokk VIII	32	8	4	8	12
Blokk IX	32	8	4	8	12
Blokk X	24	6	3	6	9
Blokk XI	24	6	3	6	9
	Talt	76	38	76	114

Samlet Sum 304 leiligheter.

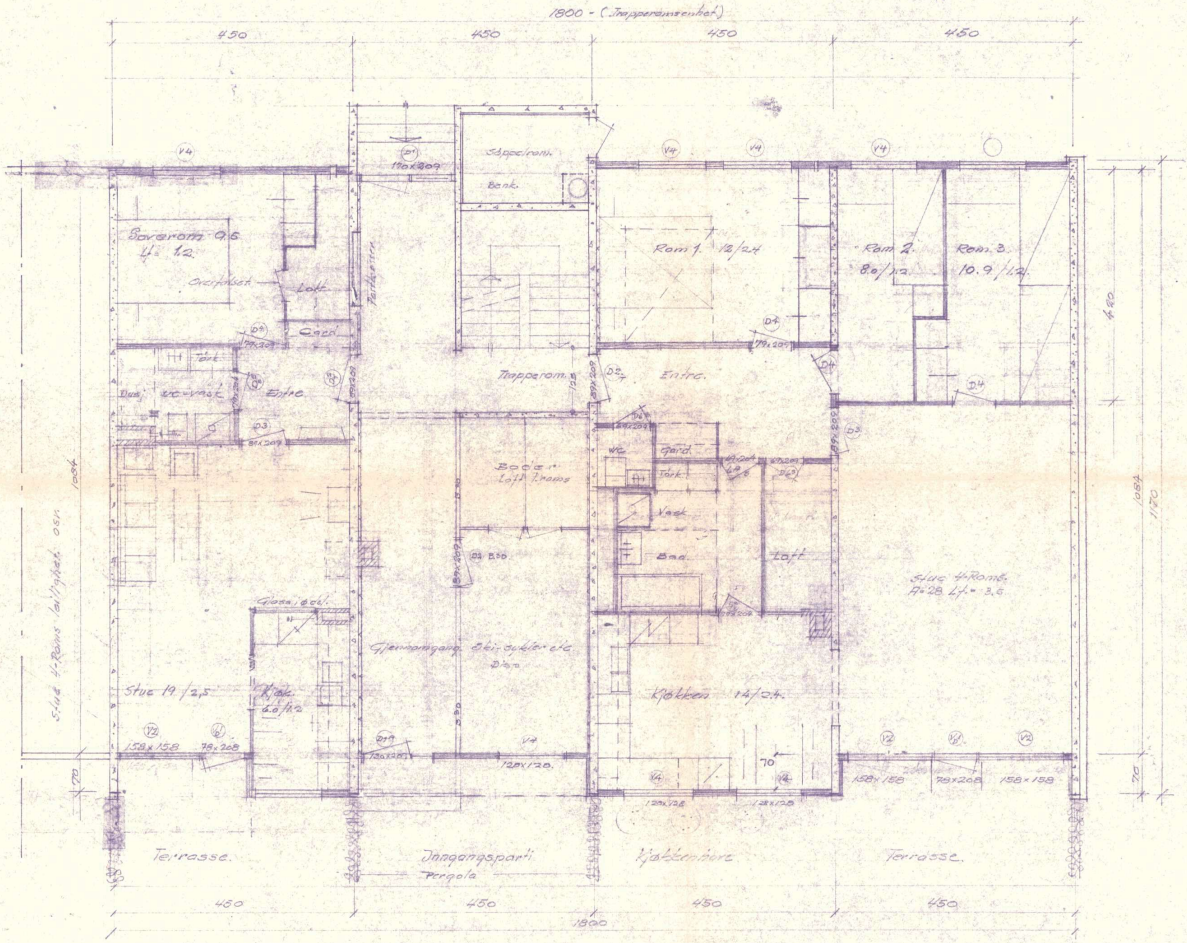
Behandlet -6 MRS 1968
Sak nr. 680261

I1
29 FEB 1968
Bygn. råd. j. 1615/68

Rev. 16.10.67 Div. 20.2.68 Div.

A/s Fernbetong, Trondhjem.	3.10.67
Boligblokk - Halset - Søndre.	108.
Oversiktsplaner. Blokk: I	1:200
A/s Fernbeton Trondhjem	O.Nord[illegible]

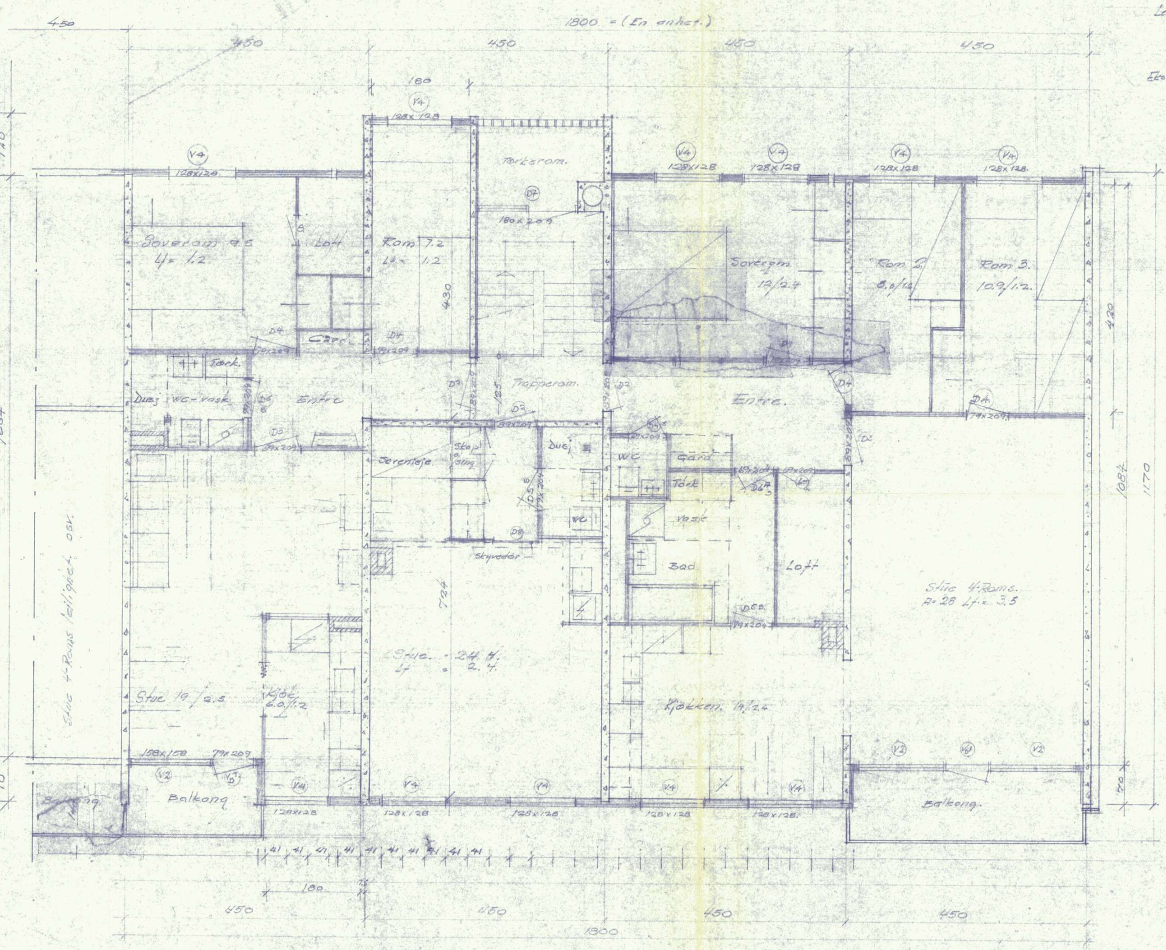
5400
1800 ENHET TYPE C.
1800 ENHET TYPE B.
1800 ENHET TYPE A.
450 (Akseavstand)
TE-KJØKKEN Type II.
Utsparingsmål for innv. dører påført denne enhet.
SOVEROM 1.
LOFT.
Postkasser.
SØPPELROM.
Benk.
TRAPPEROM.
ENTRÉ.
Dusj
WC-Vask
B.K.
Gard.
BO-DER.
Loft - 1.roms.
STUE 2-Roms
KJØKKEN. Type III
GJENNOMGANG
Ski-sykkler-etc.
DISP.
ROM 2.
ROM 3.
WC.
GARD.
VASK
BAD
LOFT
STUE 4-Roms.
KJØKKEN. Type I.
29 FEB 1968
1615/67
Halset nordre og Selsbak søndre
A/S JERNBETON, Tr.heim 30.1.68
Søndre Holseth 1:500
Blokk I 1.etasje. 500.1
A/s Jernbeton. Trondhjem.



Plan av 1. etg. Gjelder gennerelt for en trapperomsenhet.
Målsetting m.v. kfr. tegn. nr. 500 1-2.

Sak nr. 68026 Dimensions -6 MAR 1968
Mottatt 29 FEB 1968
Bygn. råd. jnr. 1615/67

Rev. 20.11.67. soverom div. mål. 20.2.68 Div. Rev. 16.10.67. 23.10.67. Div. 22.10.67 Div.	
A/S Jernbeton Trondhjem.	20.6.67
Boligblokk halset Sønare. 1. etgsje	1:02 / 1:50
A/S Jernbeton Trondhjem. Bil.	



Arealberegning:

		Brutto	Loft-vaskerom.		Leieareal.	Kjeller
Leilighet	1.roms	33.5 m²	+ 2.7 m²		31.5 m²	+ 1.7 m²
"	2.roms	50.0 "	3.0 "	x	47.0 "	+ 3.5 "
"	3 roms	61.0 "	2.0 "	x	59.0 "	+ 3.5 "
"	4.roms	101.5 "	10.5		91.0 "	+ 3.5 "

Ekstrarom. Ca. 7.2 m² tørkerom pr. trappeoppgang
" 10.5 m² sportsbod —"—
" 21.0 m² gjennomgang —"—
" 5.0 m² disp. kjellerrom —"—
" 6.5 m² balkonger pr. 2, 3 og 4 rom lh. 2. 3. etg.
Terrass-hageplass for leiligheter i 1. etg.
Parkering-lekeplasser etc.

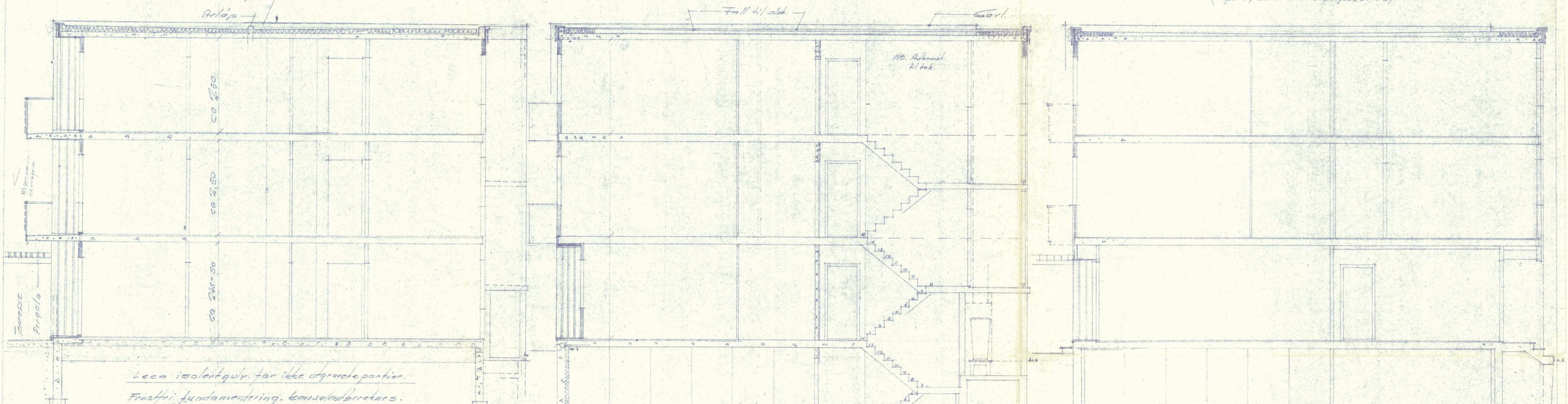
29 FEB 1968
6 MRS 1968
680261

Plan av 3. etg. Gjelder generelt for en enhet = 1800 cm.
Mål og betegnelser kfr. planer nr. 500 1.2.

Rev. 28.11.67. soverom. Div. mål.
Rev. 23.10.67. Div. 28-10-67. Div.

A/s Jernbeton Trondhjem.	3.10.67
Boligblokk Haset Søndre	103
2. etasje = 3. etg.	1:50

A/s Jernbeton Trondhjem. B. L. Jonsen



Snitt gj. kjøkken, 4-Roms leiligheter. (Ikke utgravet kjeller)
Snitt A

Snitt gj. trapper, WC. og Stuer 1-Roms leiligheter.
Snitt B.

Snitt gj. Innganger, Sovenisje og Stuer 1-Roms leiligheter.
Snitt C.

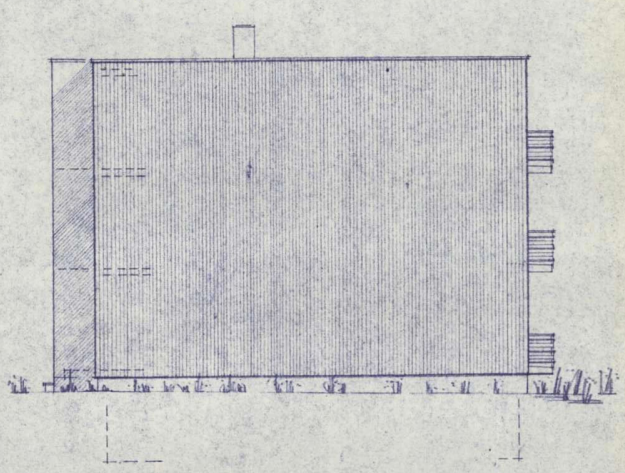
Møtt
29 FEB 1968
Bygn. råd. j. nr. 1615/67

Sak nr. 680261
Bygningsrådet -6 MRS 1961

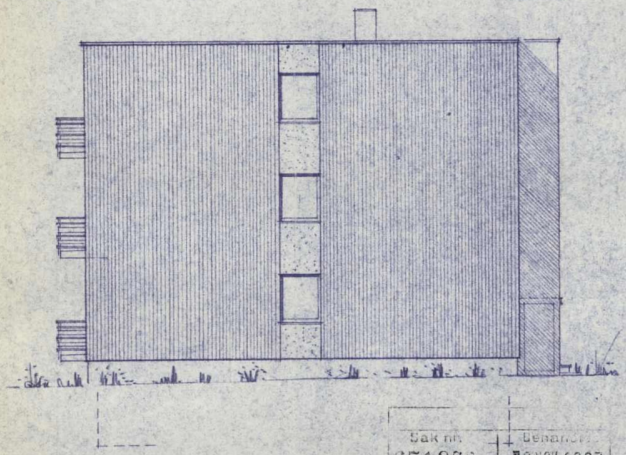
Halset Søndre og Selsbak nordre

30.10.67. Tak endret.

A/S Fernbeton Trondheim.	3.10.67
Boligblokk-Halset Søndre	104
Snitt.	1:50
A/s Fernbeton Trondhjem.	Olmodt



Fasader Gavler.



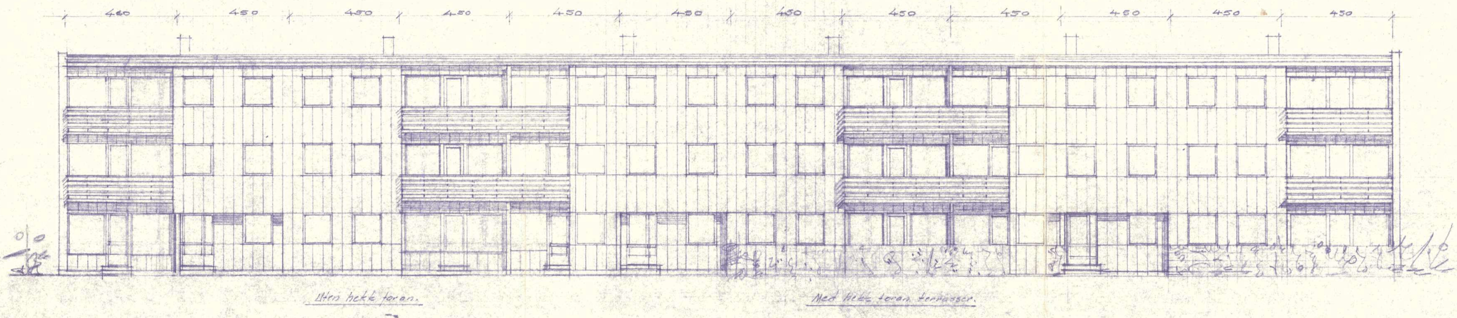
Altern. Med vindu.

Sak nr. 671859 Behandl. 8 NOV. 1967.
HEI[illegible]GNIN

BYGNINGSKONTR.
19.1967 01615
MOTTATT - JR. NR.

MOTTATT
20 OKT 1967
Jnr. 1347 B. Bev.
67

A/s Fernbetong. Trondheim.	3.10.67.
Boligblokk, Halset-Søndre	106
Gavler.	1:100

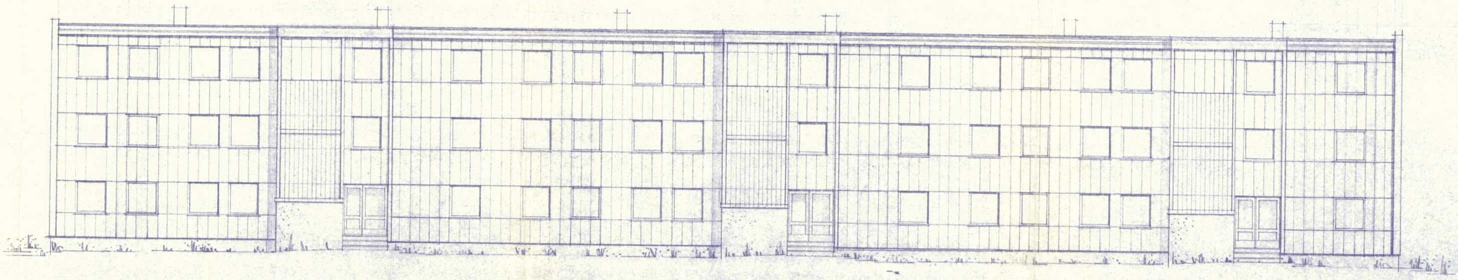


Sak nr. 6802
Behandlet 6 MRS 1968

Mott
29 FEB 1968
Bygn. 16/5/67

30.10.67 Vindu-Gesims. 20.2.68. DIV.

A/S Jernbeton	24.10.67
Boligblokk-Holset Søndre	107 A.
Blokk Syd Facade.	1:100.
A/S Jernbeton Trondhjem	[illegible]



Fasade - Inngangs side

Sak nr.	Behandlet
680292	-6 MRS 1968

29 FEB 1968
Bygn. ... 1615/67

30.10.67. Vind-gesims 20.2.68 DIV.

A/s Jernbetong. Trondheim	3.10.62
Boligblokk Halset Søndre	10B
Fasader Nordlig-Østlig	1:100
A/s Jernbeton Trondhjem	

B/L Nye Trondheim v/herr Kåre Tapper
Idungården,
7ooo, T.heim

BOLIGBLOKK I HALSETH SØNDRE.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan utstedes
når mindre gjenstående arbeide er fullført.
Det attesteres at boligen er oppført i samsvar med tegninger
datert 6.3.68.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 27.5.7o

O. Hegge

B/L Nye Trondheim v/Kåre Tapper,
Idungården,
7ooo, T.heim

BOLIGBLOKK ~~II~~ II HALSETH SØNDRE.

Innflyttingstillatelse er gitt og ferdigattest kan utstedes når mindre gjenstående arbeide er fullført.
Det attesteres at boligen er oppført i samsvar med tegninger datert 27.11.1968.

6.3-1968

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 19.3.7o

26/5-70

O. Hegge