EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Lilleby	Oppdragsnr.	7260090
Addresse	Østre Hallsetvangen 2 C		
Postnr.	7027	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Sylvi Irene Stjern		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

polise nr. 80143585

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektriker har montert belysning over speil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trondheim El

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle blokker i borettslaget har fått nye tak

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har organisert dette. Drift har papirene.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert til automatsikringer, og montert ekstra stikkontakter soverom/over kjøkkenvifte

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Trondheim El

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Denne boligen er ordinært godkjent såvidt jeg vet. Og keg har ikke bygget om noe/endret siden kjøp .

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.09.2026

Signert av *Sylvi Irene Stjern*

Initialer selger:
S I

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Østre Hallsetvangen 2C
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1969
BRA:	34 m^2
BRA-i:	30 m^2
Rapportdato:	14.9.2026 (Gyldig til 14.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	9	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Østre Hallsetvangen 2C
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er sprekk i benkeplate ved blandebatteri.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er gitt på bakgrunn av at forsert avtrekk ikke er ført ut i friluft.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret
Våtrom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge - lokalt motfall
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Ventilasjon	- kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.9.2026	**14.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sylvi Irene Stjern**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Østre Hallsetvangen 2C, 7027 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**102**	Bruksnr:	**128**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**132**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1969**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført over 3 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Taket har flatt taks form og antas tekket med takmembran. Vinduer med isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**34**	**30** Entre, bad, stue, kjøkken og sovealkove	**4** Boder i kjeller	**0**	**6**
Totalt m²	**34**	**30**	**4**	**0**	**6**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Det er utkraget balkong med	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Balkonger er pusset opp, men det er ikke kjent når dette er gjort.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er utkraget og ligger ikke over innvendige rom. Det er opplyst at balkongene er pusset opp, men tidspunktet for dette er ikke kjent. Balkongen er ikke tekket. Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt ved befaringen.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Balkongdør med 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer og terrassedør er byttet i 2010.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og terrassedør er byttet i 2010 og har 3-lags glass. Ytterdør er tett uten glassfelt. Det er ikke påvist punkterte ruter, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Bygningsdelen fremstår i god stand uten registrerte avvik.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Det er betong i etasjeskille.

Resultat skjevhetsmåling

Det er foretatt kontrollmålinger av etasjeskillet. Det ble ikke registrert skjevheter av betydning på de kontrollerte områdene.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført i betong. Det er foretatt kontrollmålinger av etasjeskillet, og det ble ikke registrert skjevheter av betydning på de kontrollerte områdene.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.
Det er frittstående hvitevarer.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det er sprekk i benkeplate ved blandebatteri.

Beskrivelse:
Det er noe svelling på benkeplate ifbm sprekk. Det er foretatt fuktsøk uten å finne avvik.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, samt frittstående hvitevarer. Det er registrert noe svelling i benkeplaten i forbindelse med en sprekk, men fuktsøk avdekket ingen avvik. Svellingen skyldes normalt fuktpåvirkning gjennom skadet overflate, og dersom sprekken ikke tettes eller benkeplaten skiftes, kan svellingen tilta over tid. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å tette sprekk i benkeplate, for at vann ikke skal trenge inn.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Det er installert omluftsvifte på kjøkkenet. Avtrekk skjer via balansert ventilasjon med avtrekksventil, og ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Ventilasjonsløsningen vurderes å ha redusert funksjon med begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft fra stekesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-2**

På kjøkkenet er det installert omluftsvifte (resirkulering), mens selve avtrekket ivaretas via balansert ventilasjon med avtrekksventil. Ventilasjonsforholdet vurderes som ivaretatt, men løsningen har begrenset evne til å fjerne matos, fukt og forurenset luft direkte fra stekesonen. Dette er en normal situasjon for omluftsventilatorer og medfører ingen registrerte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere forsert avtrekk.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.6 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**

Det er avløpsrør av støpjern.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er av støpejern og stammer fra byggeåret i 1969. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning, og luftingen av avløpsanlegget over tak er tilfredsstillende. Rørene har imidlertid oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Dersom det ikke gjennomføres tiltak, må det påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Det er vannrør av kobber.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannrør av kobber som antas å være fra byggeår i 1969. Det er ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. På grunn av rørenes alder er det imidlertid usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og gjenværende levetid. Det må påregnes at vannledningene vil måtte skiftes ut innen overskuelig fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 Elektrisk

Beskrivelse

El-skap er plassert i felles gang, det er automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

El-skap er plassert i felles gang og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene.

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. 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.

6.9 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**Ukjent alder på varmtvannstank**
Størrelse	**120 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-2**

Varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjøkkenbenk/kjøkkenskap med ukjent alder og ukjent understøttelse av fundament. Berederen står i tørt rom uten lekkasjesikring, noe som gir tilstandsgrad 2. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Ettersom alderen er ukjent, er også fremtidig funksjon usikker. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan medføre vann- og fuktskader på tilstøtende bygningsdeler før den oppdages. Montering av lekkasjesikring eller flytting til rom med sluk anbefales vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.
Det anbefales å etablere lekkasjesikring.

6.10 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette er en løsning som er vanlig for byggeår, men som gir mindre kontrollert luftutskiftning enn mekaniske ventilasjonssystemer. Ved naturlig ventilasjon er man avhengig av tilstrekkelig lufttilførsel gjennom ventiler og vinduer for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktopphopning.

6.11 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderommet er pusset opp, men det er ikke kjent når dette er gjort.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — TG-1

Baderomsveggene er flislagt. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fugene, og det ble ikke påvist bom bak flisene ved kontroll. Det er heller ikke plassert vindu eller dør i våtsonen, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Veggoverflatene fremstår i god og funksjonell stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det er registrert flere bomflis på baderomsgulvet.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er misfarging om svertesopp i silikonfug ved dusjkabinett.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokalt motfall

Beskrivelse:
Det er lokalt motfall på baderommet, det forutsettes bruk av dusjkabinett på baderommet.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er registrert flere bomfliser på baderomsgulvet, misfarging av svertesopp i silikonfuge ved dusjkabinett samt lokalt motfall, der det forutsettes bruk av dusjkabinett. Bomfliser innebærer manglende heft mellom flis og underlag og øker risikoen for løsning og videre skade over tid. Motfall medfører at vann kan bli stående på gulvet i stedet for å renne mot sluk. Det anbefales å utbedre forholdene for å redusere risikoen for fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.

Det er misfarging om svertesopp i silikonfug ved dusjkabinett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Det anbefales å erstatte silikonfug med svertesopp.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Støpejern**

Det er sluk av støpjern, avrenning fra servant og dusjkabinett er ført via åpent rør til sluk.

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**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**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Badet har sluk i støpejern, hvor avrenning fra servant og dusjkabinett er ført via åpent rør til sluk. Tettesjiktet består av smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen/tettesjiktet har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom membranen svikter, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, og det anbefales å ta høyde for utskifting av tettesjiktet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Det er dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og toalettet har utenpåliggende sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Baderommet har naturlig avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist manglende eller utilstrekkelig avtrekk. Naturlig ventilasjon gir generelt lavere og mer værstyrt luftutskifting enn mekanisk avtrekk, og et rom med utilstrekkelig ventilasjon får redusert bortledning av fukt. Dette øker risikoen for kondens, høy luftfuktighet og fukt- og muggskader over tid. Det anbefales nærmere vurdering og eventuell utbedring av ventilasjonsløsningen, for eksempel etablering av mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk eller elektrisk vifte.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Vegg mot våtsone er ikke tilgjengelig for hulltaking på grunn av naboleilieghet og felles gang. Vannrør og avløp ligger utenpå vegg. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Det er gjort overgflatesøk uten å finne avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da vegg mot våtsone ikke er tilgjengelig for dette på grunn av naboleilighet og felles gang. Vann- og avløpsrør er ført utenpå vegg. Det er utført overflatesøk/fuktmåling uten at det er registrert avvik eller tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

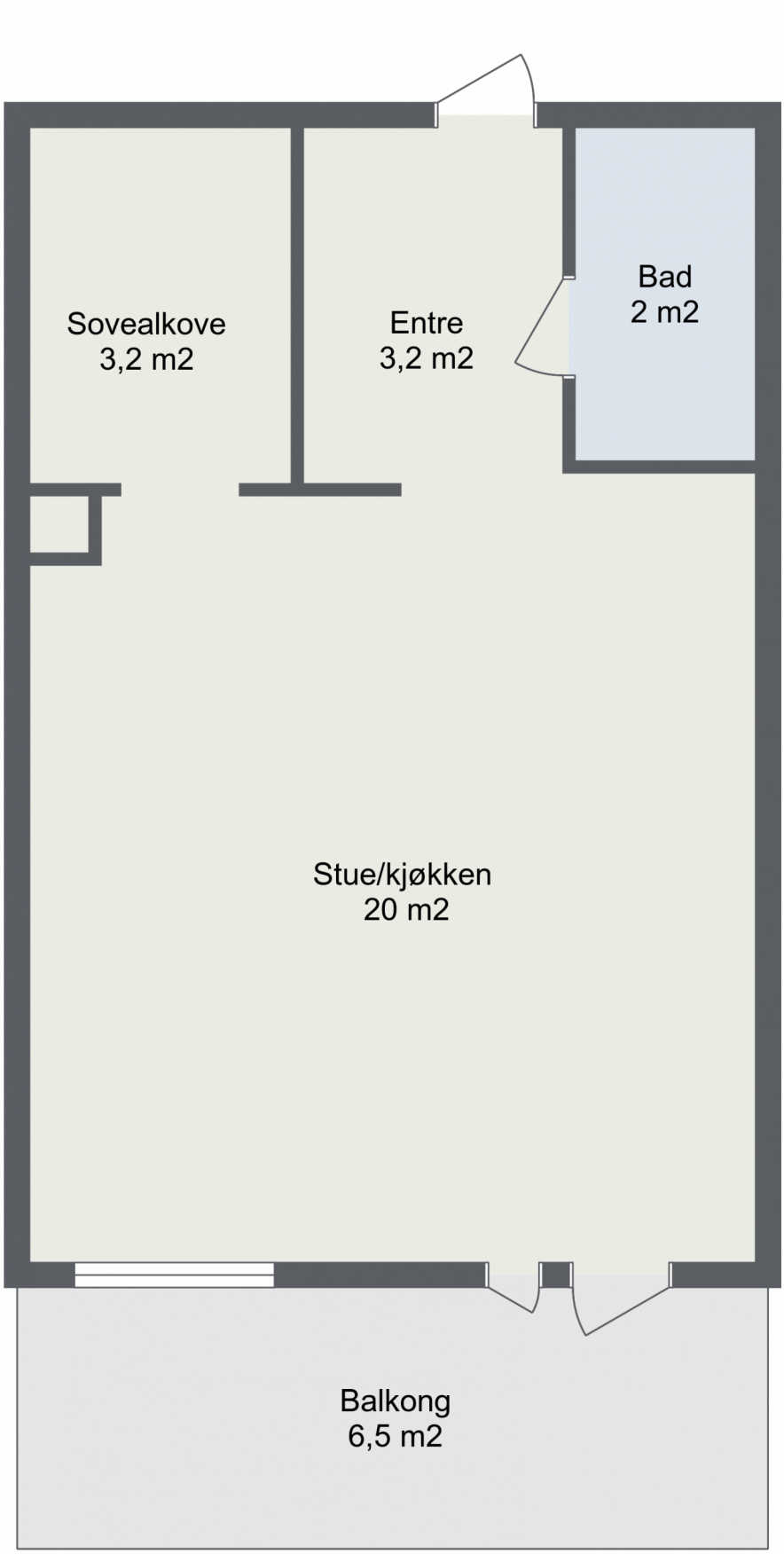
Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke lar seg verifisere om membran og tettesjikt er fagmessig utført, noe som gir usikkerhet knyttet til våtrommets tilstand og funksjon. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

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, 29.11.2005 og 05.11.2025).**

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.

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 etter 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 eller 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 femtendager, 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 frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt 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 felleskostnadene.

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

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Husreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

enova

Energiattest



Adresse **Østre Hallsetvangen 2C, 7027 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350274**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182388580**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **128**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **30,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **30,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **228,98**

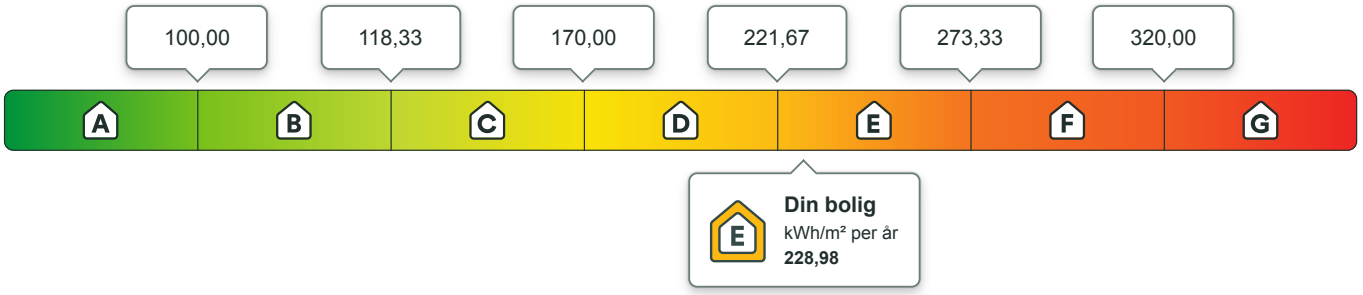
Østre Hallsetvangen 2C, 7027 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 371,71	**245,72**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Østre Hallsetvangen 2C, 7027 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Østre Hallsetvangen 2C, 7027 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

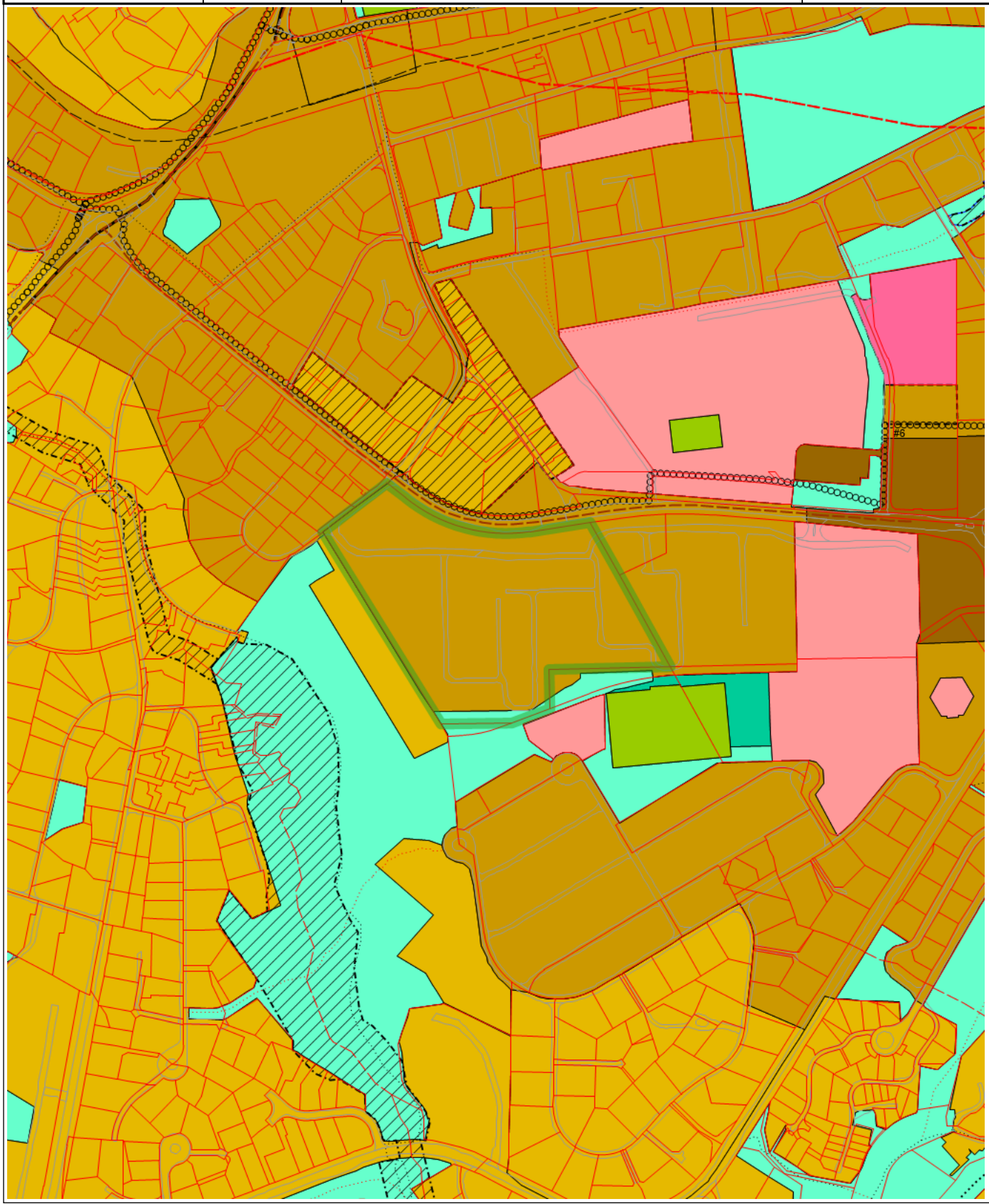
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hallsetvangen 2C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

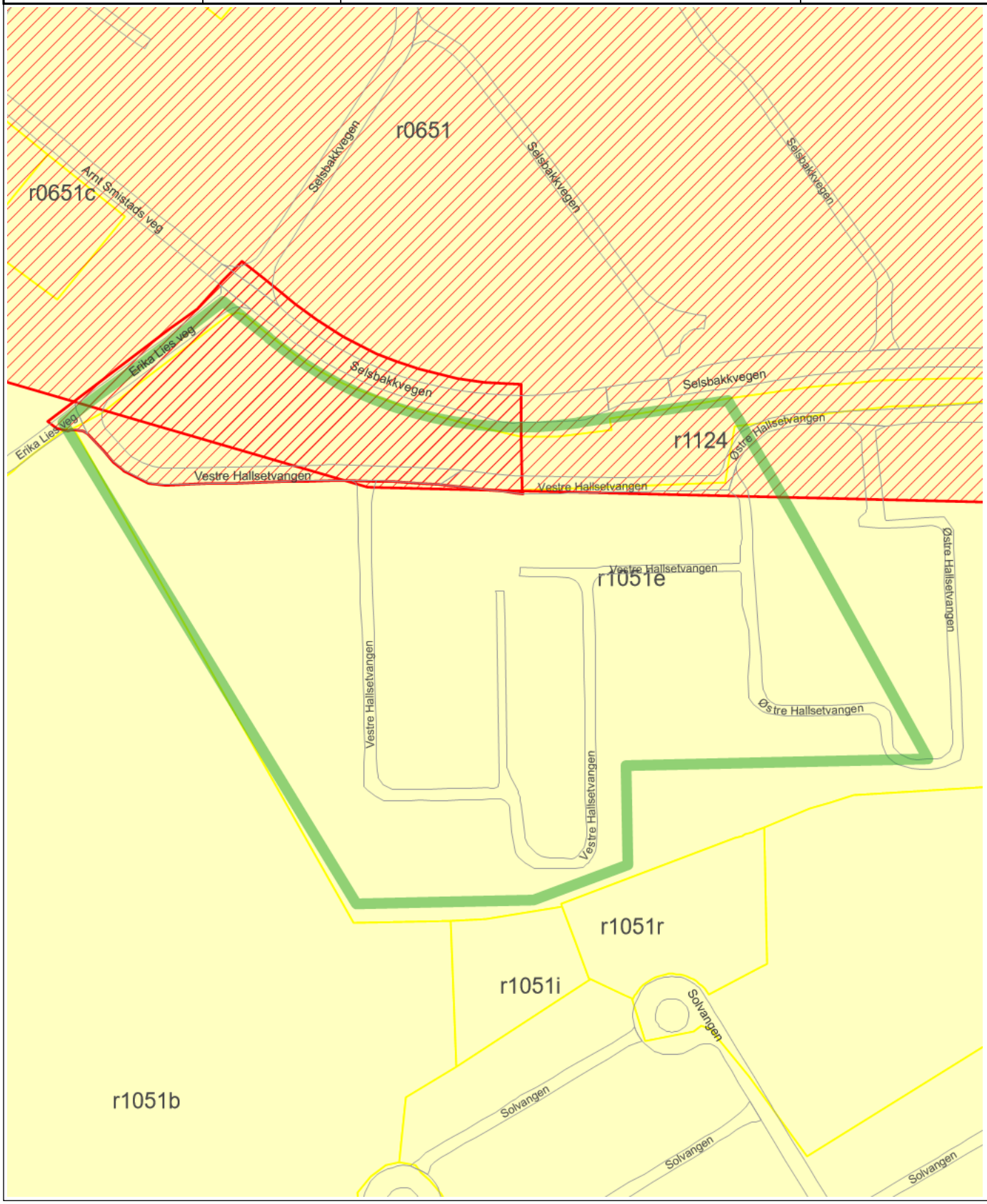
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / 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:	Østre Hallsetvangen 2C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring



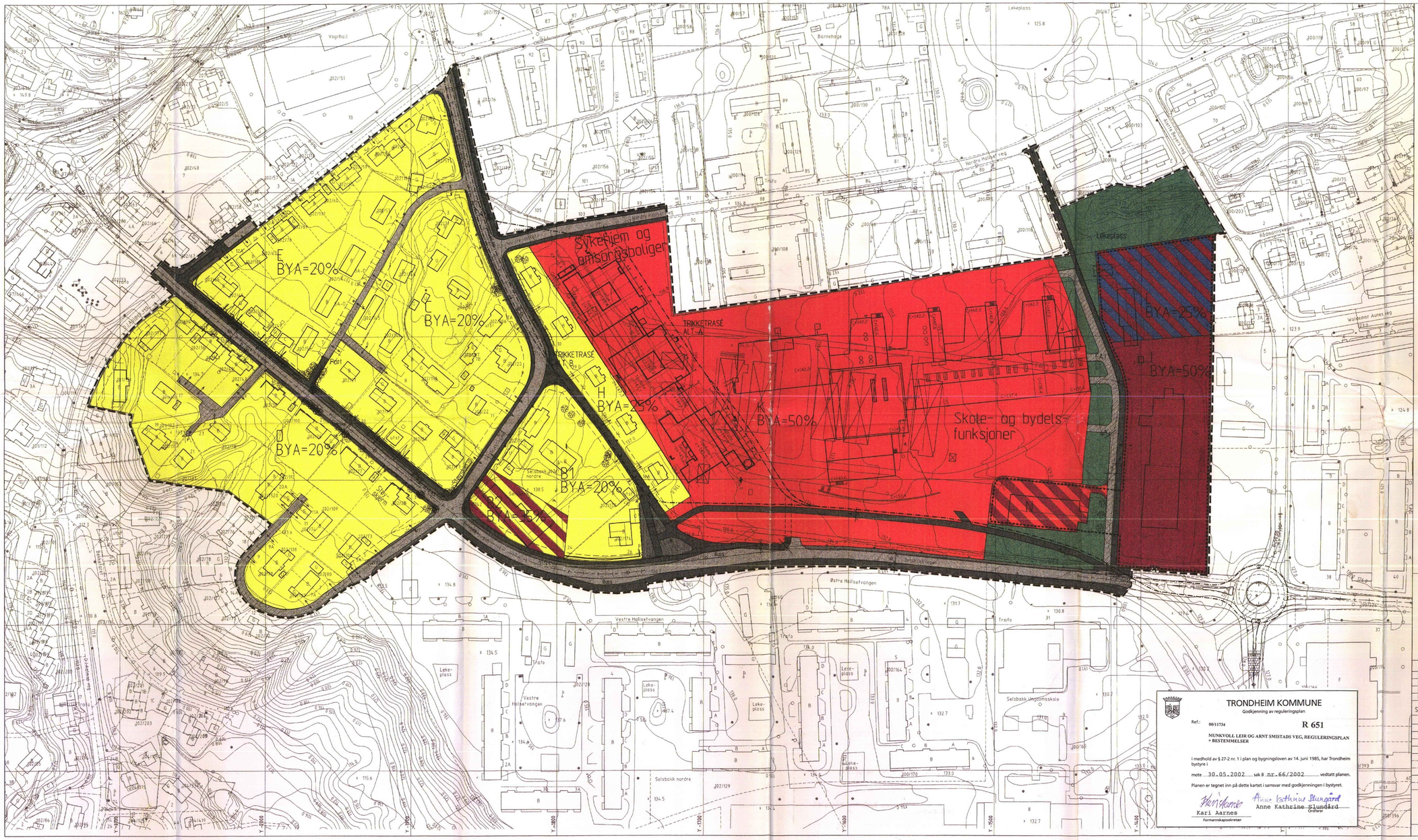
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTESES

G 0 5 E 0
r0851 Psak Kar

BYGGEOMRÅDER (100) (Pbl. § 25, 1ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb) (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 avkjørsler/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 FREMLAGT 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 (1224)
- EKSIST. TRER SOM SKAL BEVARES
- TRE SOM SKAL PLANTES

EKVIDISTANSE 1 m

0 10 20 30 40 50

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	15.03.2001	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/ake	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	

PLANEN FREMMET AV: SBR TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE OG TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN NR.

PLANEN UTARBEIDET AV: Asplan Vlak

ASPLAN VLAK TRONDHEIM Nedre Elvehavn 11 7491 TRONDHEIM Tlf. 73 91 97 91 Fax. 73 91 97 92

TEGNET: sr/ac/wil

SAKSBEH.

DATO: 07.07.00 200781

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.

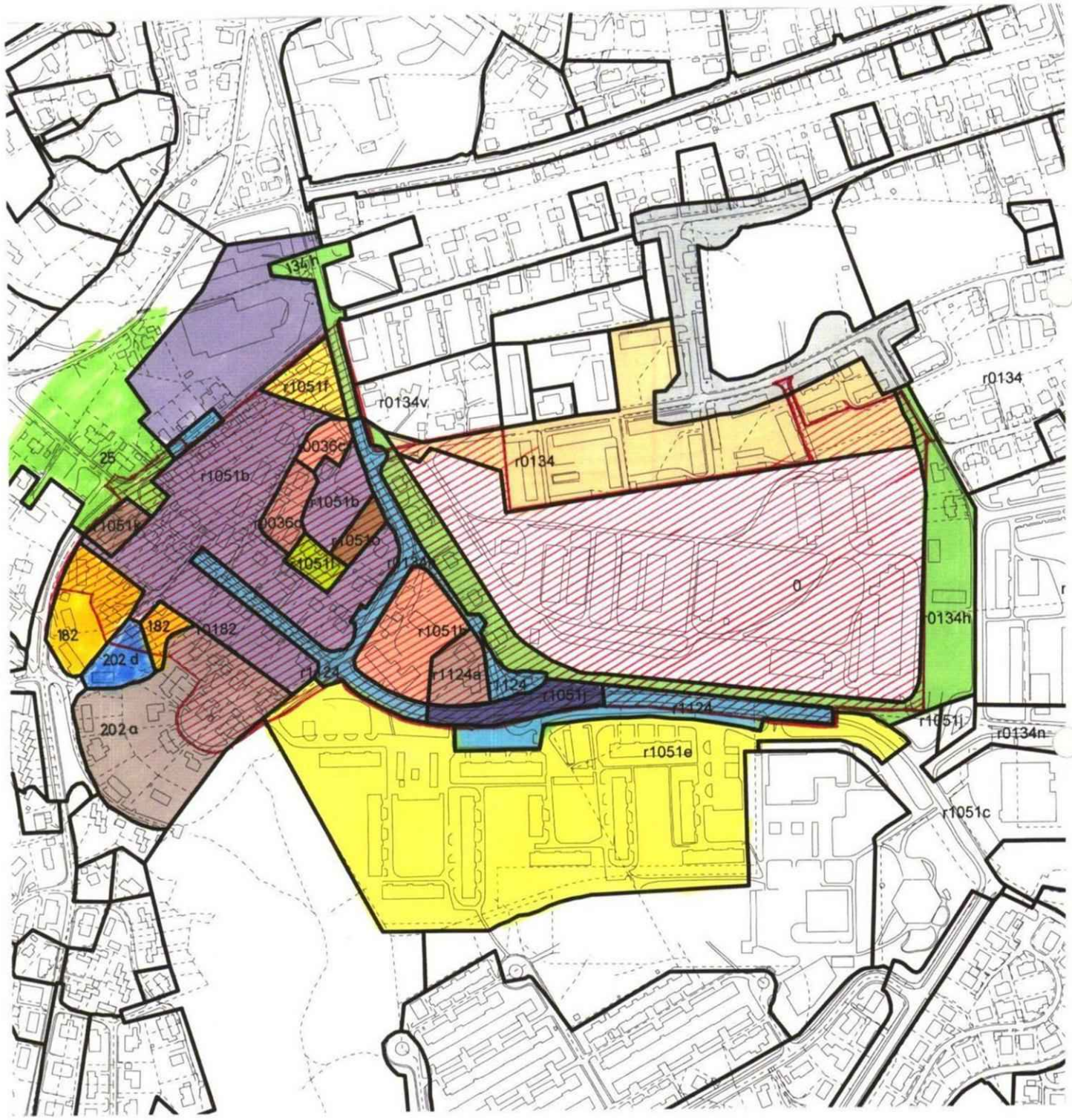
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Anne Kathrine Slungård
Ordfører

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

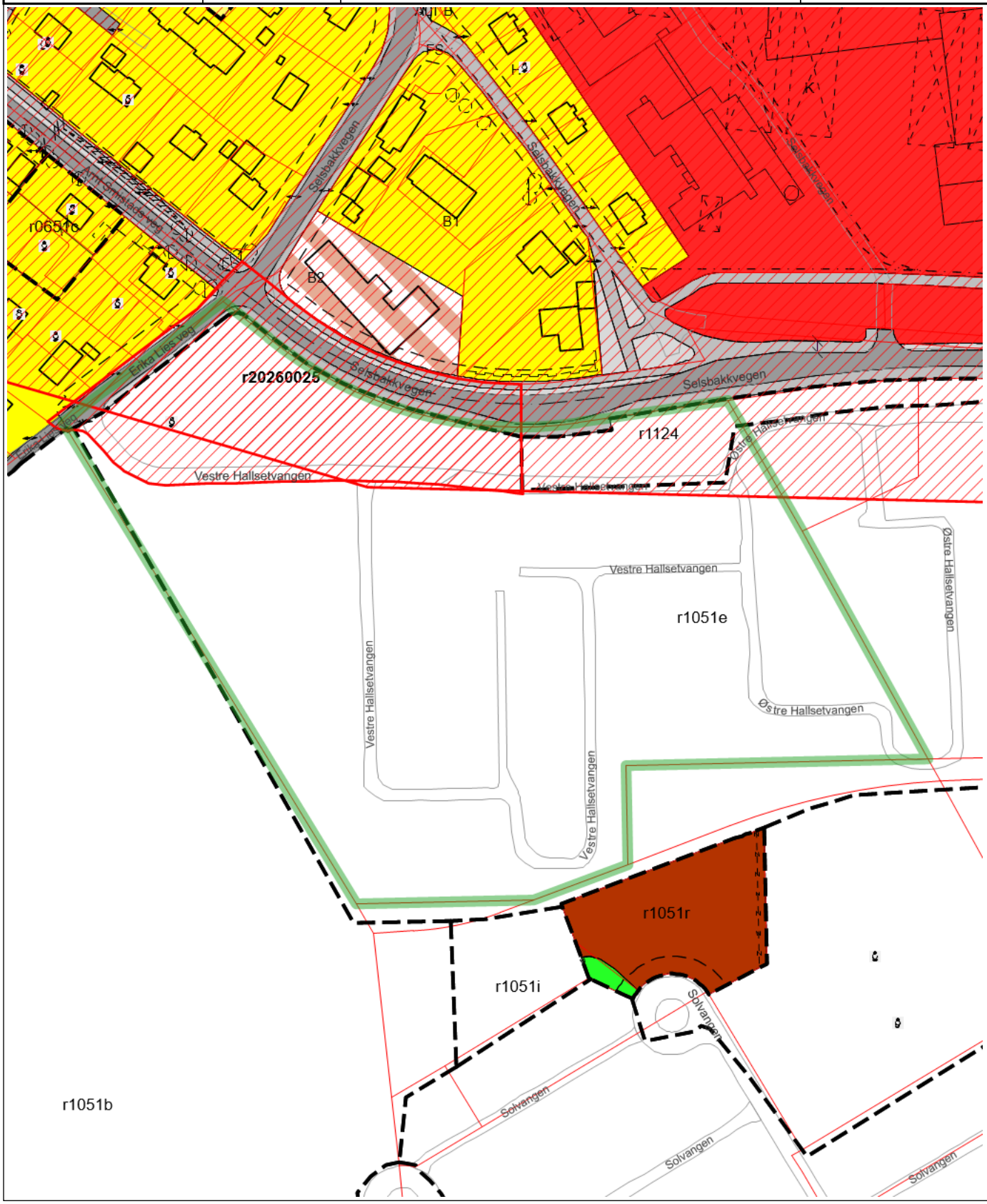
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 36c	br. 13.01.70 Regulering av felles avkjørsel for Selsbakk nordre og Selsbakkvegen 3.
R 36d	br. 06.10.71 Fradeling av to boligtomter av Selsbakk nordre.
R 134	stf. 04.09.54 Reguleringsplan for Halset Nordre.
R 134h	br. 25.08.67 Regulering av sporveislinje i Selsbakkvegen.
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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 128	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Hallsetvangen 2C 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

Trondheim, 13.06.2024

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

Det innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling i Søndre Halset borettslag AL

Sted: Byåsen VG Skole
Tid: Torsdag 20.6.2024
Kl: 19:00

Til behandling foreligger:

1. Åpning med valg av møteleder og protokollfører
2. Godkjenning av innkallingen
3. Sak fra styret:

   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 vesentlig forbedre en viktig del av borettslaget, samtidig som tiltaket i praksis kun vil være å vedlikeholde taket opp til dagens standard. 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 (ca. 5,7 % mot 6,5 %).

   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). Til sammenligning har borettslaget ca. 50 millioner kroner i banklån i dag.

   Innbetalinger ifm. utbyggingsprosjektet vil bli hensyntatt, men dette vil komme seinere (trolig i 4. kvartal eller 1. kvartal neste år).

   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.

   Det er gjennomført anbudsrunde med seks banker på å hente inn lånetilbud.

Vi vil i generalforsamling grundig gå gjennom både selve prosjektet og finansieringen, herunder hvordan dette vil slå økonomisk for andelseier. Vi vil også vise hvordan innbetalinger vil slå ut økonomisk for andelseier.

Etter generalforsamling blir det et beboermøte med diverse informasjon, som også vil sendes ut skriftlig i etterkant.

Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på den ekstraordinære generalforsamlingen. Fullmakten må være skriftlig og ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Fremleietaker har rett til å være tilstede og har talerett men ikke stemmerett.

Velkommen!

Styret

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

For andel (*) nr_____kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

_____ Borettslag, den _____, men gir fullmakt til:

Navn: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

Andelseiers underskrift

(*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Andelsnr (*) . _____

SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L
Org.nr.:NO 951 497 940
Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim
Telefon 48060722/ 48061721
Mail: post@sondrehalset.no eller sondrehalset@styremail.no

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Dato og klokkeslett: 5. november 2025, klokka 1800

Sted: Selsbakk Skole, kantina

Sak 1: Konstituering, valg av møteleder og referent

Sak 2: Etablering av nye parkeringsplasser Vestre Område

Styret ønsker å etablere ca. 22 nye parkeringsplasser på dagens gressplenområde mellom Vestre 2 og Vestre 4, i området der det i dag står et gjerde med ladebokser.

Vi viser til vedlegg 1, samt kartskisse, for bakgrunn og for saksgrunnlag.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å etablere parkeringsplasser på skissert område. Ramme for investeringen settes til 1 000 000 kroner. Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Tiltaket finansieres innenfor eksisterende likviditet. Det vil derfor **ikke** bli endringer i felleskostnader og gjeld som følge av etableringen av p-plassene.

Forslaget krever tilslutning fra 2/3 av avgitte stemmer for å bli vedtatt.

Ved negativt vedtak vil styret måtte forsøke å finne andre steder på vestre område å etablere ladeplasser på. I henhold til borettslagsloven er det under styrets mandat å etablere ladeplasser på eksisterende p-plasser (men ikke nye p-plasser).

Sak 3: Vedtektsendring

VI viser til vedlegg 2 for bakgrunn og saksgrunnlag.

Forslag til vedtak:

Søndre Halset Borettslag sine vedtekter Punkt 1-2(2) skal lyde:

«Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim.»

Forslaget krever tilslutning fra 2/3 av avgitte stemmer for å bli vedtatt.

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

Trondheim 30.4.2024

TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

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

Sted: Byåsen Videregående skole
Tid : Tirsdag 7.5.2024
KL : 19.00

Til behandling foreligger følgende saker

1. Åpning og valg av møteleder og referent. 2 deltagere velges til å signere protokollen sammen med møteleder og forretningsfører.
2. Krav fra andelseiere, ny behandling av sak fra ordinær generalforsamling som omhandler salg av byggerettigheter, se eget vedlegg.
3. Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
4. Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
5. Valg av styreleder for 1 år
6. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
7. Valg av valgkomite
8. Valg av delegater til årsmøte i Boligbyggelaget Nye Trondheim

Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett på generalforsamlingen.
Fullmakten må være **skriftlig og signert av andelseier** og ingen kan stille med mer enn 1 fullmakt.
Fullmakten skal leveres ved innregistrering sammen med navneseddel (siste side).

Framleietaker har rett til å være tilstede og har talerett men ikke stemmerett.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen.

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.

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.

Tiltaket krever 2/3 flertall i generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Den 18.04.24 ble det sendt ut en forespørsel til samtlige beboere i Søndre Halset borettslag, hvor det ble søkt etter nye styremedlemmer.

Morten Markusen Johansen og Sara A Presterud meldte seg innen fristen som var 29.04.20024. Det ble foretatt intervjuer av alle søkere.

Den 24.04.24 Kom det inn et sterkt ønske om at styret som trakk seg på generalforsamlingen 16.04.24, skal komme tilbake. Valgkomiteen har snakket med styret som stiller seg villige til å stille til gjennvalgvalg .

Da valgkomiteen er opptatt av kontinuitet i styrearbeidet i borettslaget, velger vi derfor å gå for følgende innstiling til nytt styre 24/25:

Styremedlemmer:

- Marco Bjørklund Fria
- Tore Dragøy
- 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

Valgkomiteen velger å stille sine plasser til disposisjon og ønsker dermed å trekke seg.

Andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med tale og stemmerett. På generalforsamlingen har hver andel én stemme.
Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

For andel (*) nr_____kan jeg/vi ikke møte personlig på generalforsamlingen i

_____ Borettslag, den _____, men gir fullmakt til:

Navn: _____

NB! Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Trondheim, / -

Andelseiers underskrift

(*) sett inn andelsnummer eller leilighetsnummer

.....

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Andelsnr (*) . _____

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))

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.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 1713/68

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 68/1805
Matr.nr. Halset Søndre. Selsbakk Nordre.		den 27.11.68.	

Situasjonskart og byggemelding fra Boligbygelaget Nye T.heim på blokk mrk. blokk VII 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 og kjøkken, dusj og w.c. og 3 leiligheter på 4 rom og kjellen bad og w.c. I 2. og 3. etasje er det plass for 6 leiligheter på 3 rom og kjøkken, dusj og w.c. og 6 leiligheter på 4 rom og 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 og 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 tomellomrepoer. Blokken utføres i bærende konstruksjoner i armert betong. Veggene kles innvendig med Supereternit. Gulv i 1. etasje er tankt utført som Leca elementdekke.

Vedtak:

Ad. Situasjonskartet:

Off. kloakk- og vannledninger er ført frem inn i tomteområdet som innetegnet på situasjonskartet.
Avløpet er basert på separatsystem.
6" vannledninger går gjennom området og må omlegges etter planer godkjent av byingeniøren.
Før byggetillatelse blir gitt må det inngåes avtale med kommunen ved tekn. rådmann om opparbeidelse av de interne boliggater innen området og regulert gate nord for den projekterte bebyggelsen.

Ad. Byggemeldingen:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldingen.
Den viste plassering godkjennes.
Byggherren må rette seg etter bransjefens anmerkninger datert 20.10.67 og helserådets anmerkninger datert 9.11.67. Disse anmerkninger er tilknyttet ~~området~~ byggemeldingen for den første blokken på området. Forøvrig godkjennes planene på følgende betingelser:

1. Loftsrommene må ventileres over tak. Pipevangene mot loft skal utføres etter forskriftene i 1-stens teglstein.
2. Bygningsrådet har erfaring for at isolasjon av gulv i 1. etg. ikke er tilfredsstillende selv om det oppfyller de nåværende forskrifter. I forslag til nybyggeforskrifter er kravet på dette punkt skjærpet og en finner derfor grunn til å anmode byggherren mo å isolere gulvet slik at det tilfredsstiller kravene til forslag til nye bygge forskrifter som er lagt frem.
3. Forslag til utvendig kledning av fasader med eternit godkjennes. Det forutsettes at det legges inn beslag i overganger mellom 8 mm plane plater og Supereternit og at eterniten lektes ut på trykkimpregnerte lekter. Snittegning av vegg konstruksjonene med beslag må sendes bygningssjefen til godkjenning.
4. Tildfluktsrom må bygges etter gjeldnende forskrifter.
5. Statiske beregninger samt armeringstegninger av bygget må sendes bygningskontrollen til godkjenning.

Sentrum. 8000.5.68

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 1715/68
G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte den 27.11.68.	Sak nr. 68/1005
Matr.nr. Holset Søndre - Selsbakk Nordre.			

XI

6. Høyde på 1. etasjes gulv samt eventuell avtrapping av hver seksjon av bloken blir fastlagt av bygningskontrollen etter at blokken er stukket ut i marken.
7. Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Sentrum. 8000.5.68

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes golvflate og lysareal:

I henhold til forskriftene

Lovens § 76. Tilleggsrom:

Lovens § 75. Priveter – WC:

1 stk pr. leilighet

Lovens § 103. Innhengning:

ingen.

Ytterligere opplysninger:

Trondheim den 23. oktober 19 68

Boligbyggelaget Nye Trondheim
anmelder

den samme
byggherre

Adresse: Idungården, Trondheim

Adresse:

siv.ing. Kjeld Theimann
ansvarshavende

Adresse: Parkveien 16, Trondheim.

Retur avst. 30-10-68 (etter konf. med Ekse)

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Mottatt 25 OKT 1968 Bygn. ktr. jnr.

BYGNINGSSJEFEN -6 NOV 1968 MOTTATT - JR. NR.

Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Sak nr. 01.05 Behandlet 27.11.68 BYGNINGSRÅD

Til **BYGNINGSRÅDET** i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matrikkx

Halset Søndre, Selsbak Nordre, oppføring av gate nr.
ialt 11 boligblokker. Denne søknad gjelder blokk VII

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

Arbeidets art: [1]) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet: [2]) (450.000.- pr. oppgang) VII 1.350.000.-

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse	68.000 m²
Eldre bebyggelse areal	m²
Areal av nybygg	7.900 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft [3])	m²

Denne gjelder hele tomten og den totale bebyggelse.

[1]) Strek under det som passer.
[2]) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
[3]) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Gebyr 1.320,-
kr 1.330,-

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Sit.kart.
Planer.
Snitt.
Fasader.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. (Jfr. også forskr. kap. 2–4 og 43 § 1) Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:

Leire. Den beregnende belastning 15.000 kg. pr. m2.
Armerte betongbanketter.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

I henhold til planer utarbeidet av siv.ing. Aas samt Trondheim Kommune.

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

Sit. kartet.

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

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. (Jfr. lovens § 94 nr. 3) Naboer og gjenboere. [4])

(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Se sit. kartet.

Lovens § 94 nr. 2. (Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).

(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

Se sit. kartet.

[4]) Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

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

Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1) Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Se sit. kartet.

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet:

på vanlig forsvarlig måte

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger: Langvegger utført i bindingsverk med nødv. isolasjon. Utv. kledt med Eternit Superpanel, nederste parti med 8 m/m Eternit. Gavlveggen i armert betong, isolert utvendig. Kledning med Eternit. Bærende innvendig i armert betong.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Taket i armert betong, isolert papptekking.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere: For 1.etasjes gulv: Leca-element. De øvrige gulv i armert betong som avrettes og pålegges plast vinylteppe.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

I henhold til forskriftene.

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

I henhold til forskriftene.

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

I henhold til forskriftene.

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..

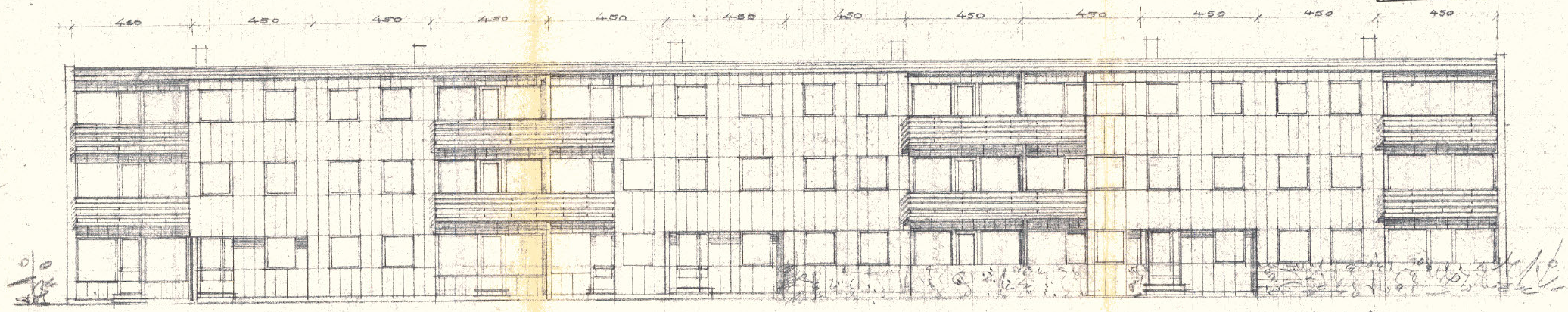
Forövrig anbefales anmeldelsen på följende betingelser:

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

BYGNINGSRÅ
-8 NOV 1967
MOTTATT - JP. NR.



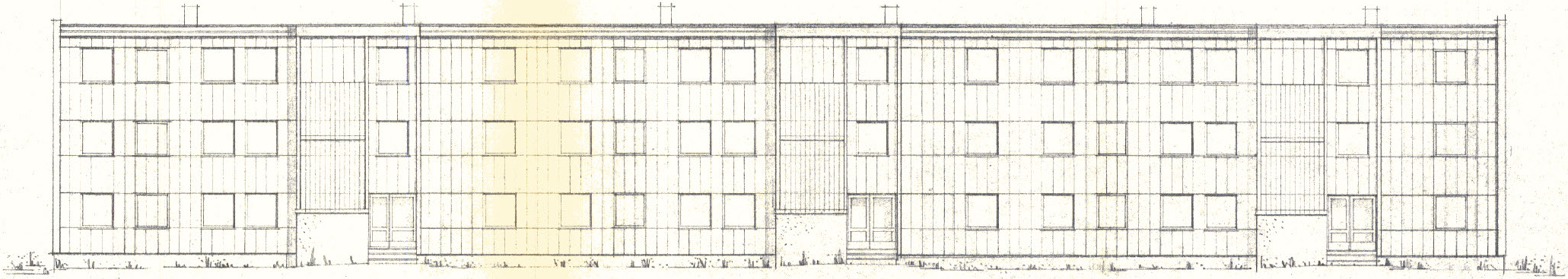
Uten hekk foran.

Med hekk foran.

30.10.67 Vindu-Skjema 20.2.68 DIV.

A/S Fernbeton	24.10 67
Boligblokk-Halset Søndre	107 A
Fasader.	1:100.
A/S Fernbeton Trondheim	Klmdt.

BYGNINGSR...
-8 NOV 1967
POSTNR. - J.NR.



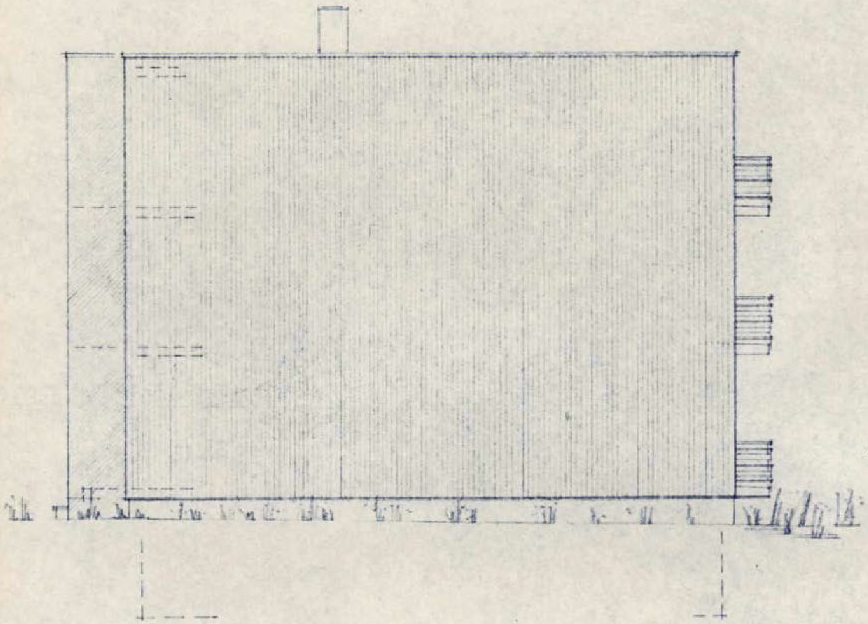
Fasade - Inngangs side -

BYGNINGSRÅD

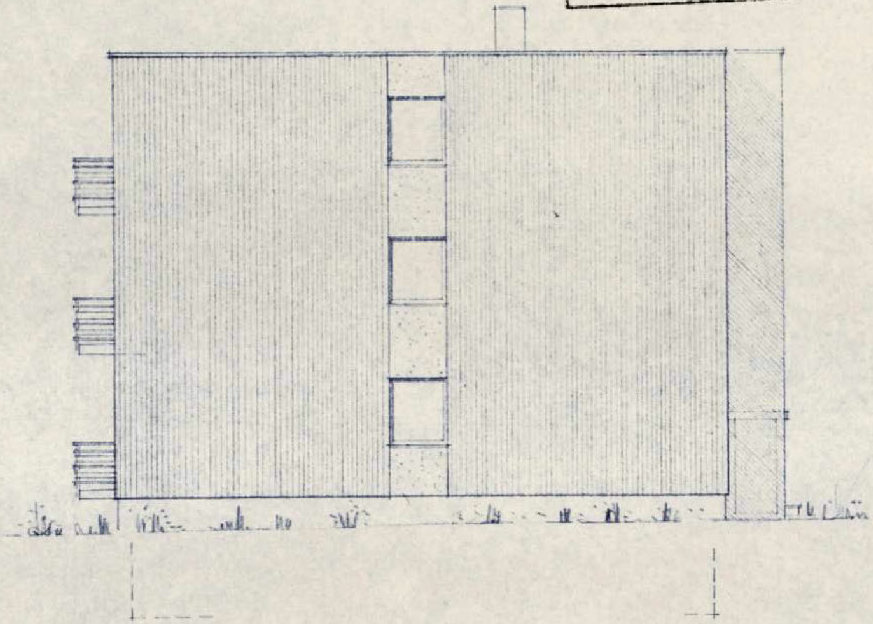
30.10.67 Vind-gesims. Ro. 2. 68. Div.

A/S Fernbetong. Trondheim	3.10.67
Boligblokk Hasset Sandvika	1:100
Fasader.	
A/S Fernbeton Trondhjem	Myhre

BYGNINGSNR.
-8.1168 01710
NOTTATT - JP. NR.



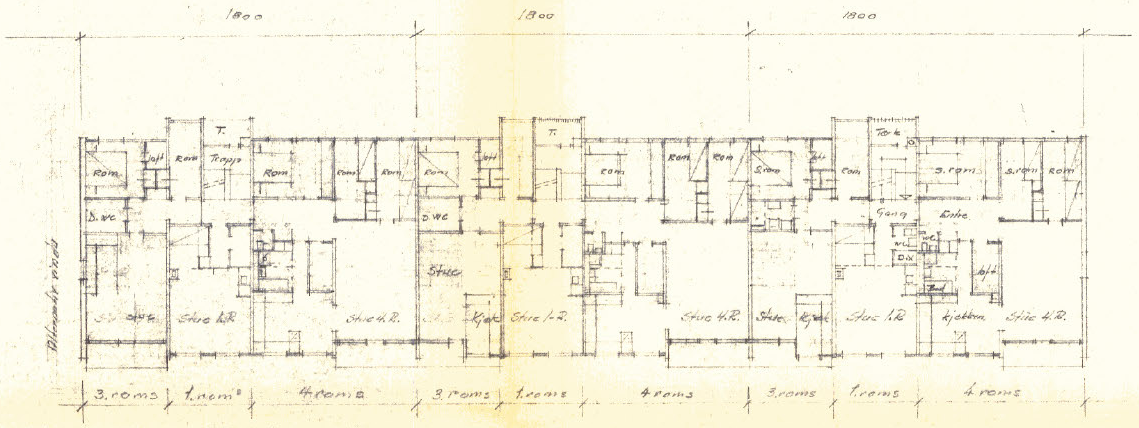
Fasader Gavler



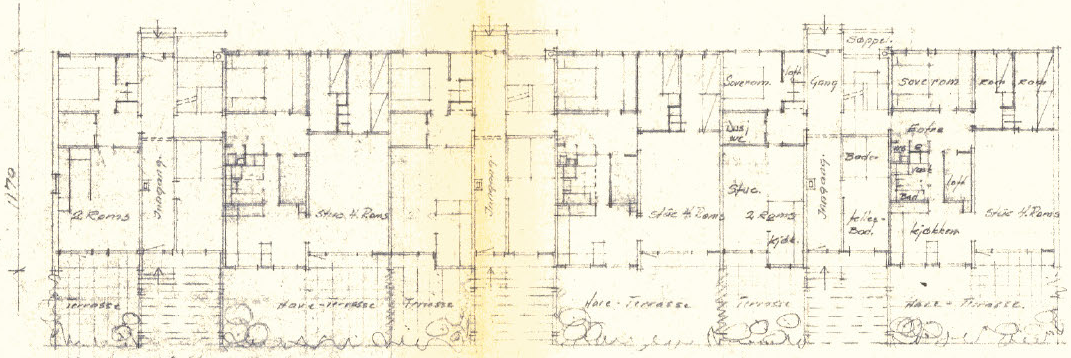
Mot Vinduer

SØKNR.
BYGNINGSRÅDET

A/s Jernbetong. Trondheim.	3.10.67.
Boligbl. Økk. Kåsen-Bondre	106
Gavler.	1:100
A/s Jernbetan Trondheim.	Utarb.



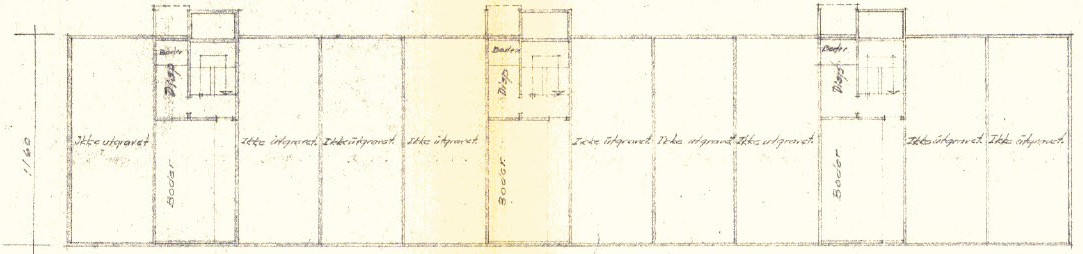
Plan av 2. og 3. etg.



Plan av 1. etg.



Akse avstand



Plan av kjelleren

For blokker med tilfluktsrom
egen kjellerplan. Tegn. nr. 100

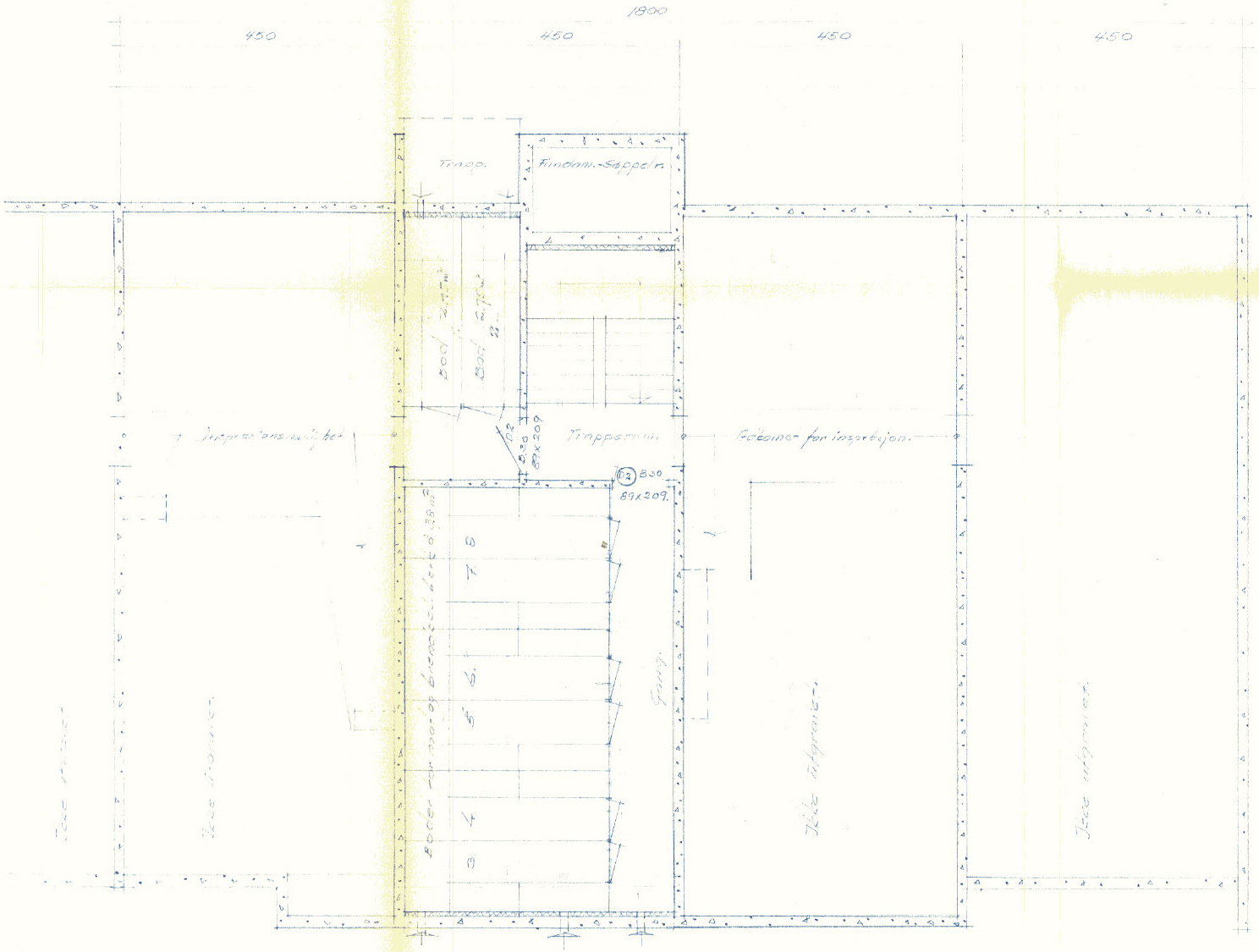
Antall Blokker.		Antall leiligheter.			
		1. Roms	2. Roms	3. roms	4. roms
Blokk I	24	6	3	6	9
Blokk II	32	8	4	8	12
Blokk III	24	6	3	6	9
Blokk IV	40	10	5	10	15
Blokk V	32	8	4	8	12
Blokk VI	16	4	2	4	6
Blokk VII	24	6	3	6	9
Blokk VIII		8	4	8	12
Blokk IX		8	4	8	12
Blokk X	24	6	3	6	9
Blokk XI	24	6	3	6	9
	Talt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

Samlet Sum 304 leiligheter.

BYGNINGSSAK
-8.NOV 01992
MOTTATT - 5. NOV.
BYGNINGSRÅDET
Byggesak 01.05
Arkiv 27.163

Rev. 16.10.67 Div. 20.2.68 Div.	
Hs Fernbetong, Trondhjem.	3.10.67
Rekkeblokk - Holset - Sandvika.	108.
Oversiktsplanen. Blokk II	1:200

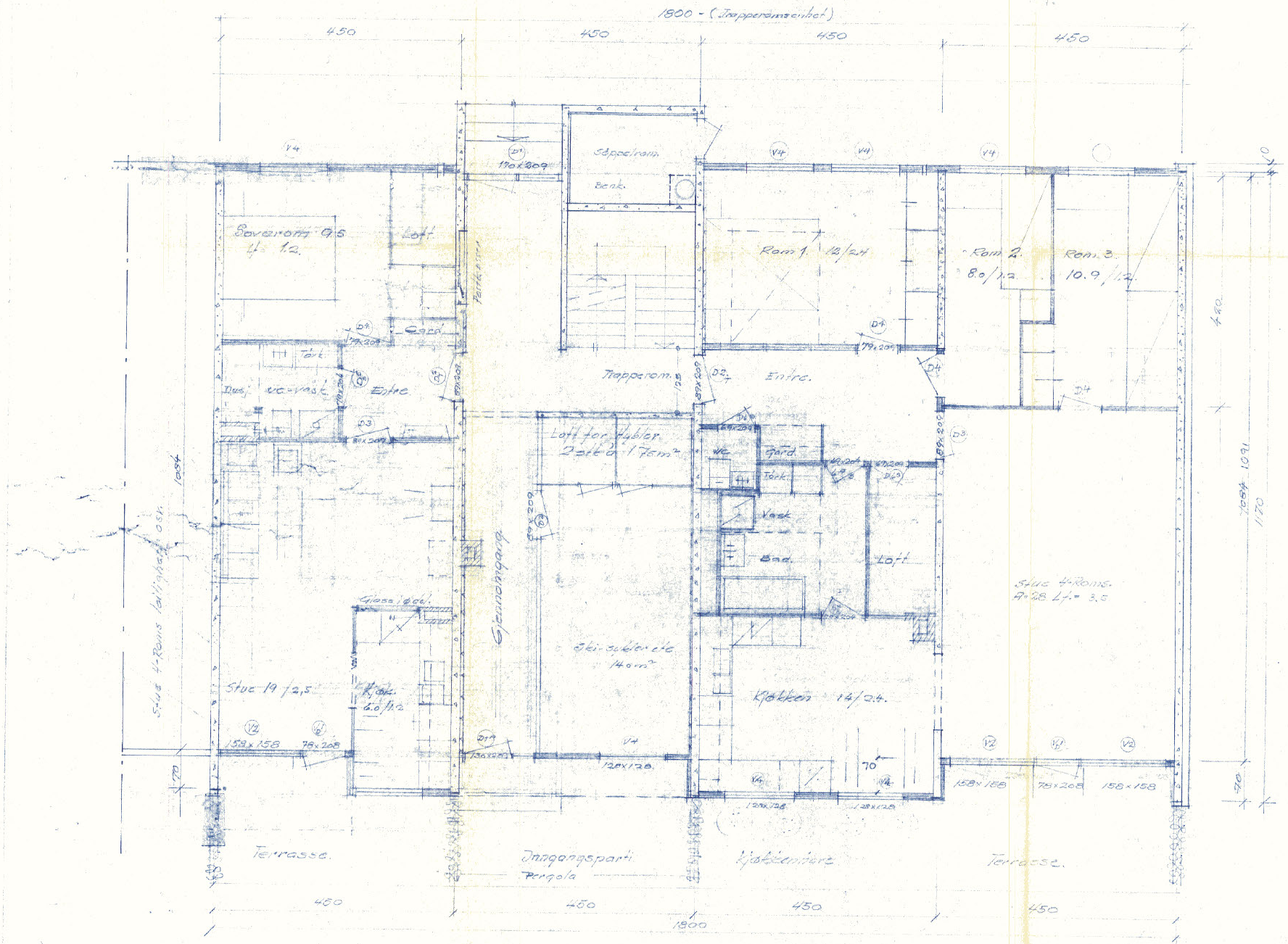
Hs Fernbetong Trondhjem Utvedt



BYGNINGSAVD.
-6.1168 01713

Endr. av kjelen. Prinsipp uten tilf. rom.

+-6.68. Bodø	
[illegible] D.I.	
26.9.67 Diverse endringer 29.11.67	Bodø.
Justeringer tronsyn.	3.10.67
Boligblokk - Hakvin - Bodø	101.
Kjelerom Tilf. rom	1:50
Fundam. [illegible]	

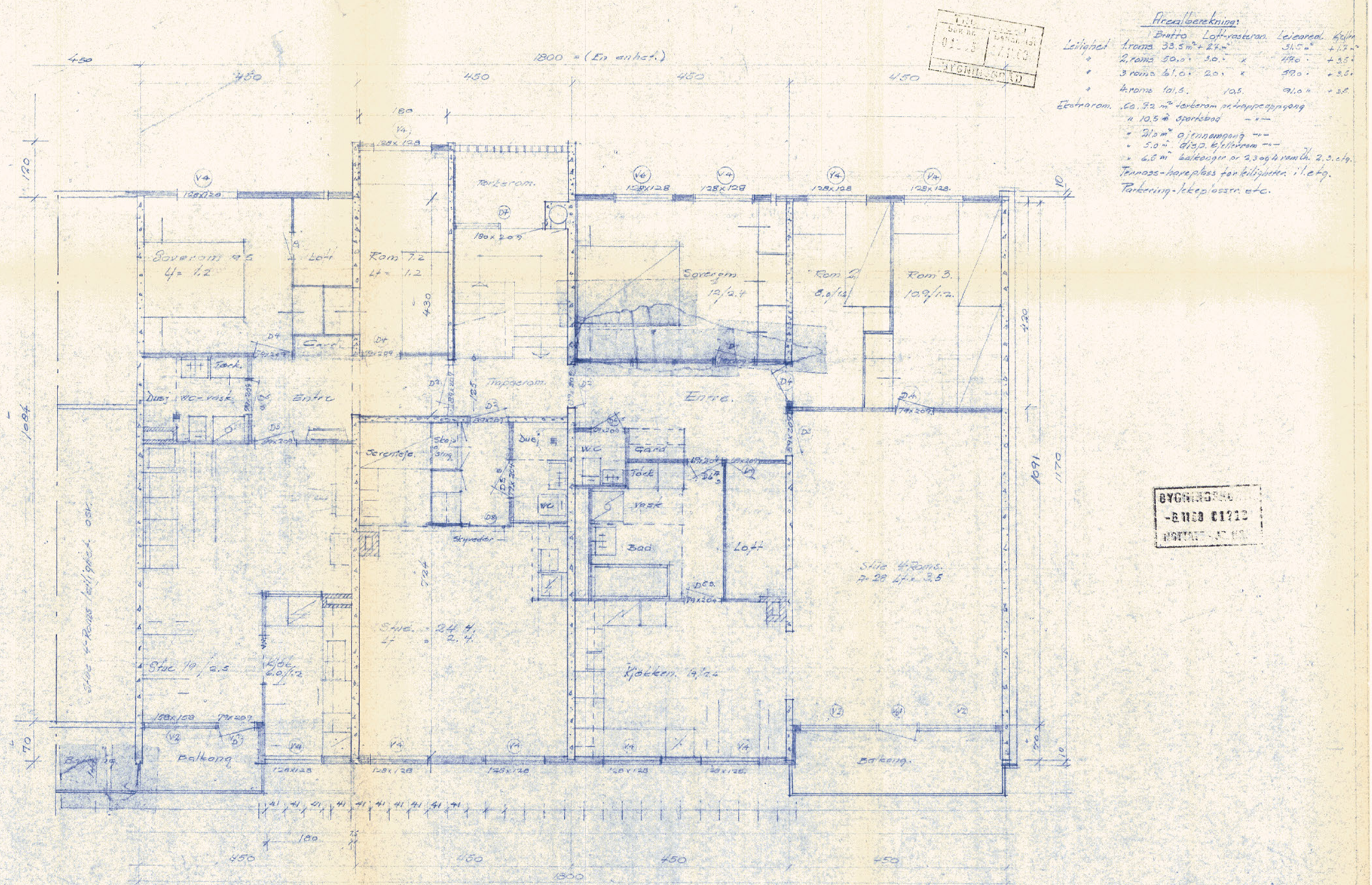


Plan av 1. etg. Gjelder generelt for én trapperomsenhet.
Målestokk m. kfr. tegn nr. 500 1-2.

4-roms enhet | Inn-Gjennomgang | 4 roms enhet

Rev. 4-6.68 Bader
Rev. 28.11.67. Soverom: div. mål. 20.2.68 DH
Rev. 16.10.67. 25.10.67. DH 28.10.67. DH

A/S Jernbetan Trondheim	3.10.67
Salsbok rekkehus	102
1. etasje	1:50
A/S Jernbetan Trondheim	



Arealberegning:

		Brutto	Loft-rom/terasser	Leieareal	Kjeller
Leilighet	1-roms	38.5 m² + 2,7 m²		31.5 m²	+ 1,2 m²
"	2-roms	50,0 "	3,0 " x	44,0 "	+ 3,5 "
"	3-roms	61,0 "	2,0 " x	48,0 "	+ 3,5 "
"	4-roms	101,5 "	10,5 "	91,0 "	+ 3,5 "

Ekstrarom: Ca. 9,2 m² tørkerom pr. trappeoppgang
" 10,5 m² sportsbod " "
" 12,0 m² gjennomgang " "
" 5,0 m² diverse kjellerrom " "
" 6,0 m² balkonger nr. 2, 3 og 4 rom lgh. 2. 3. etg.

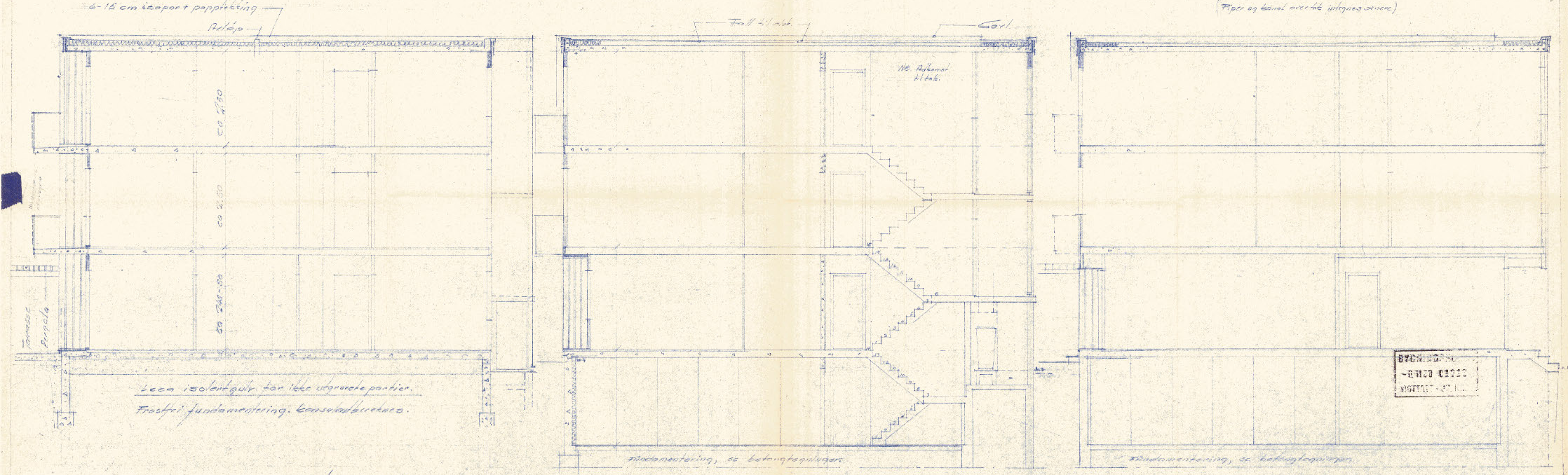
Terrasse-hageplass for leilighetene i 1. etg.
Parkering-lekeplasser etc.

BYGNINGSNR. - BNR 01713

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

Rev. 28.11.67. Soverom. div. mål.
Rev. 22.10 67. Lft. div. 28.10.67. div.

A/S Fernstein Trondheim.	3/10.67
Boligblokk Hatset Sandvc.	103
2. etasje = 3. etg.	1:50
A/S Fernstein Trondheim. Bl.	



Snitt gj. kjøkken 4-Roms leiligheten (ikke utgravd kjeller)
Snitt A

Snitt gj. trapperom WC. og Stuer 4-Roms leiligheten.
Snitt B.

Snitt gj. Inngangen, Soveniche og Stuer 4-Roms leiligheten.
Snitt C.

30.10.67 Tak endret.	
Pls Betongbetong, Trondheim.	3.10.67
Boligblokk - Hotell Sandnes	104
Snitt	1:50
Pls Betongbetong Trondheim	Utgått

Østre Hallsetvangen 2C

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	5 min 0.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Munkvoll Linje 9	10 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 8.4 km
Trondheim Værnes	38 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Boreal Travel Trondhein	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

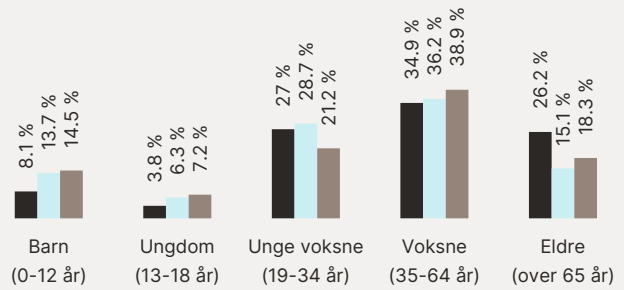
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Høflige 64/100

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) 76 barn	2 min 0.2 km
Byåsen Kirkes barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Rydningen PostNord	15 min 1.1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

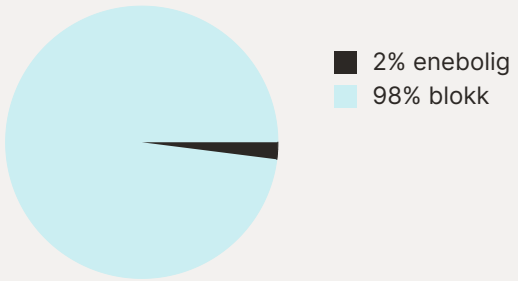
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Sport

Hallset skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 0.1 km
Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
3T-Byåsen	5 min
EasyFit Byåsen	6 min

Boligmasse



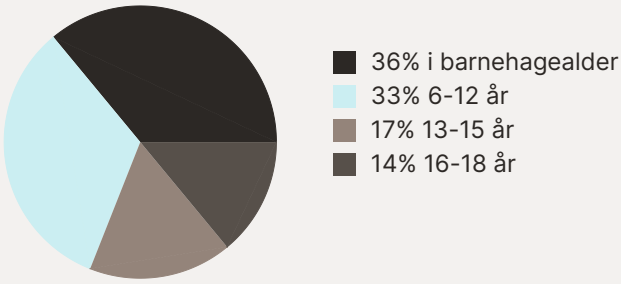
«Det er trivelig og godt til rettelagt for barn. Det er veldig fine uteområder som er beregnet på barn i mange aldre»

Sitat fra en lokalkjent

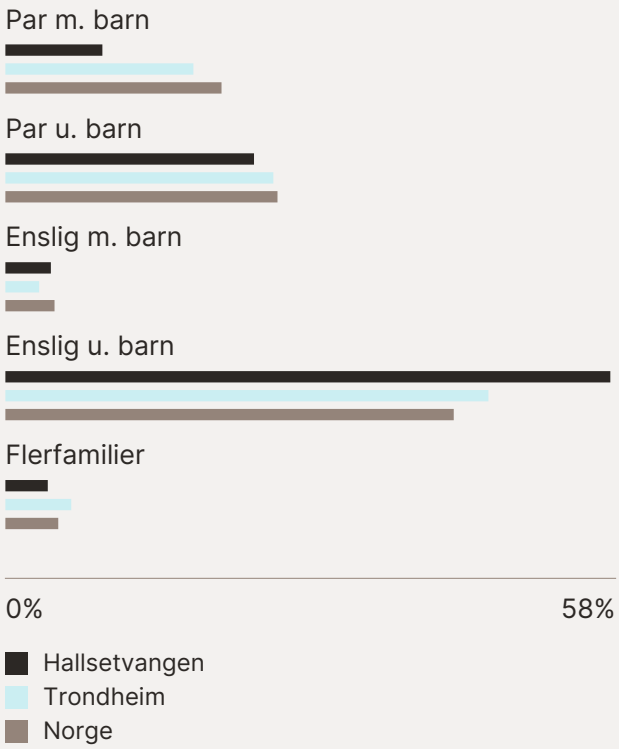
Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



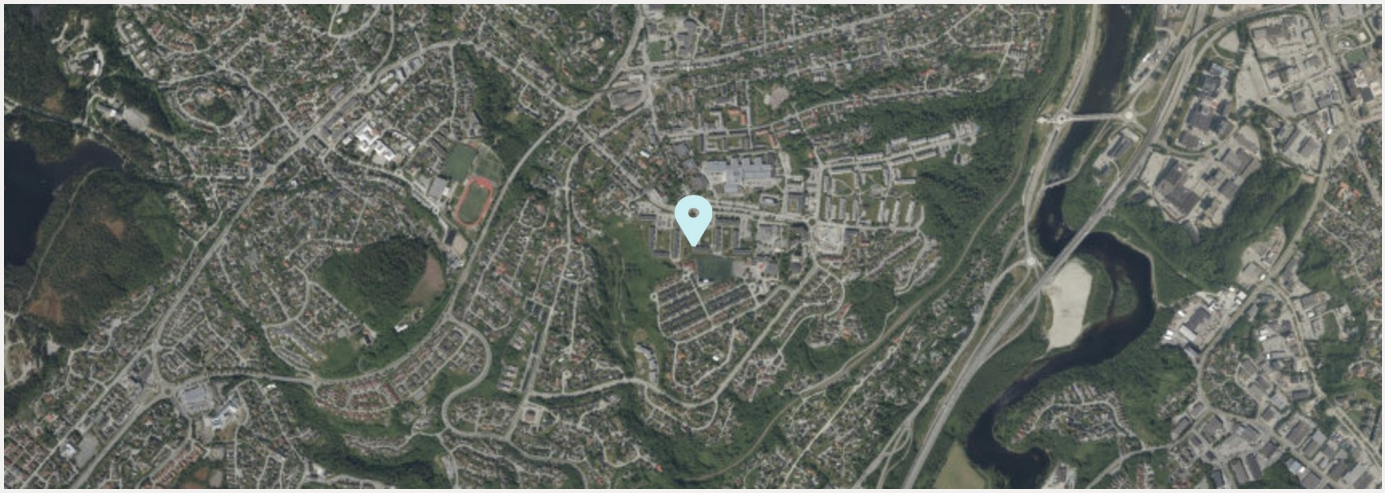
Familiesammensetning

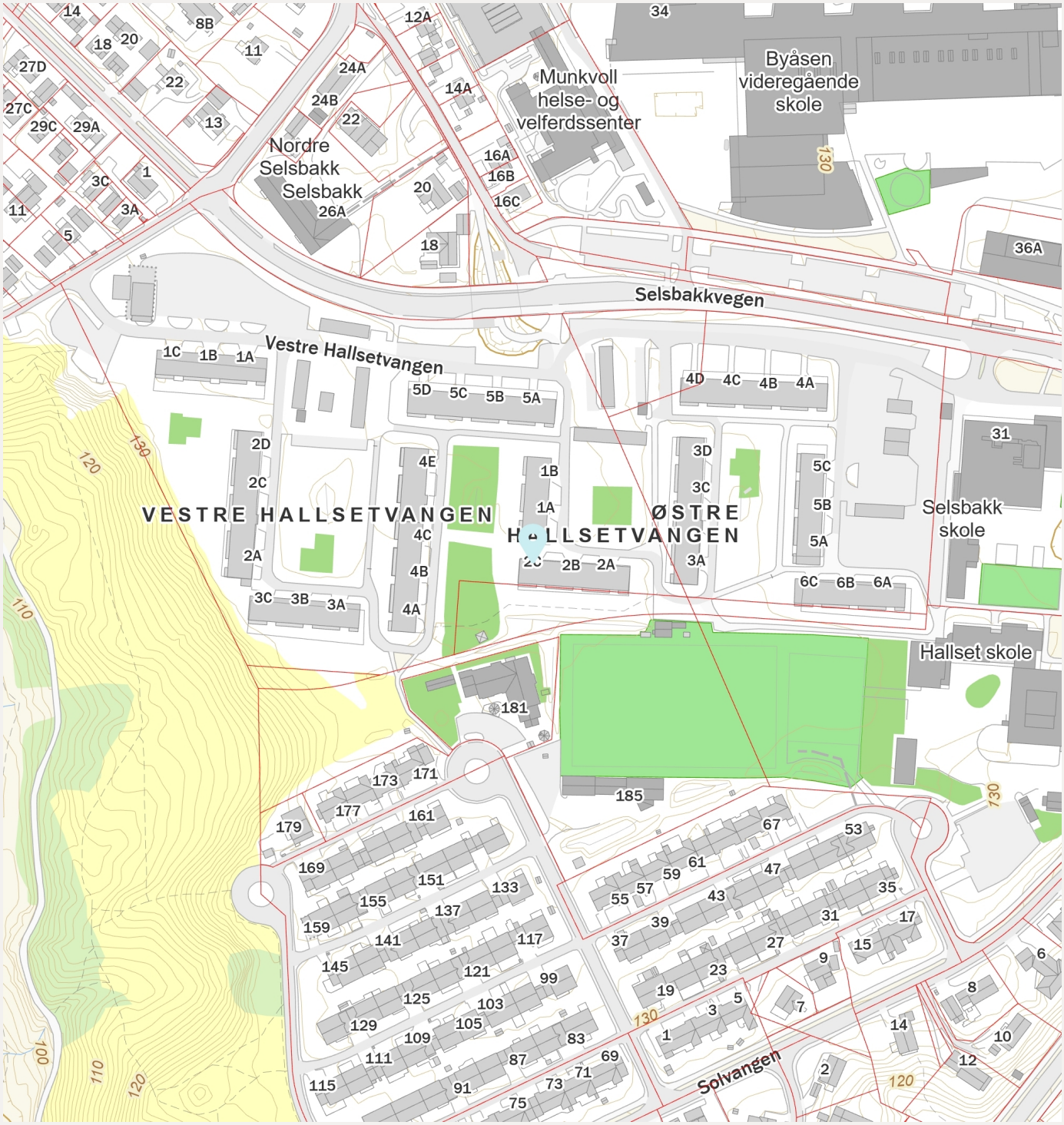


Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





FINN

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

Østre Hallsetvangen 2C

Nabolaget Hallsetvangen - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	5 min 0.4 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Munkvoll Linje 9	10 min 0.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 8.4 km
Trondheim Værnes	38 min

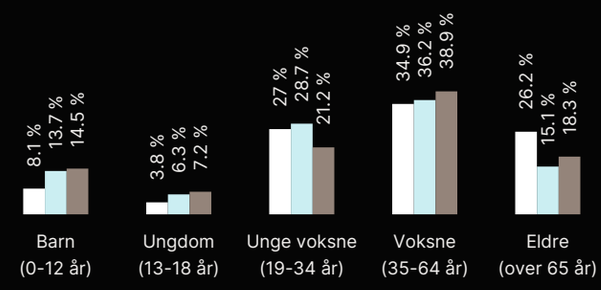
Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	21 min 1.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	23 min 1.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Boreal Travel Trondhein	8 min

Aldersfordeling



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

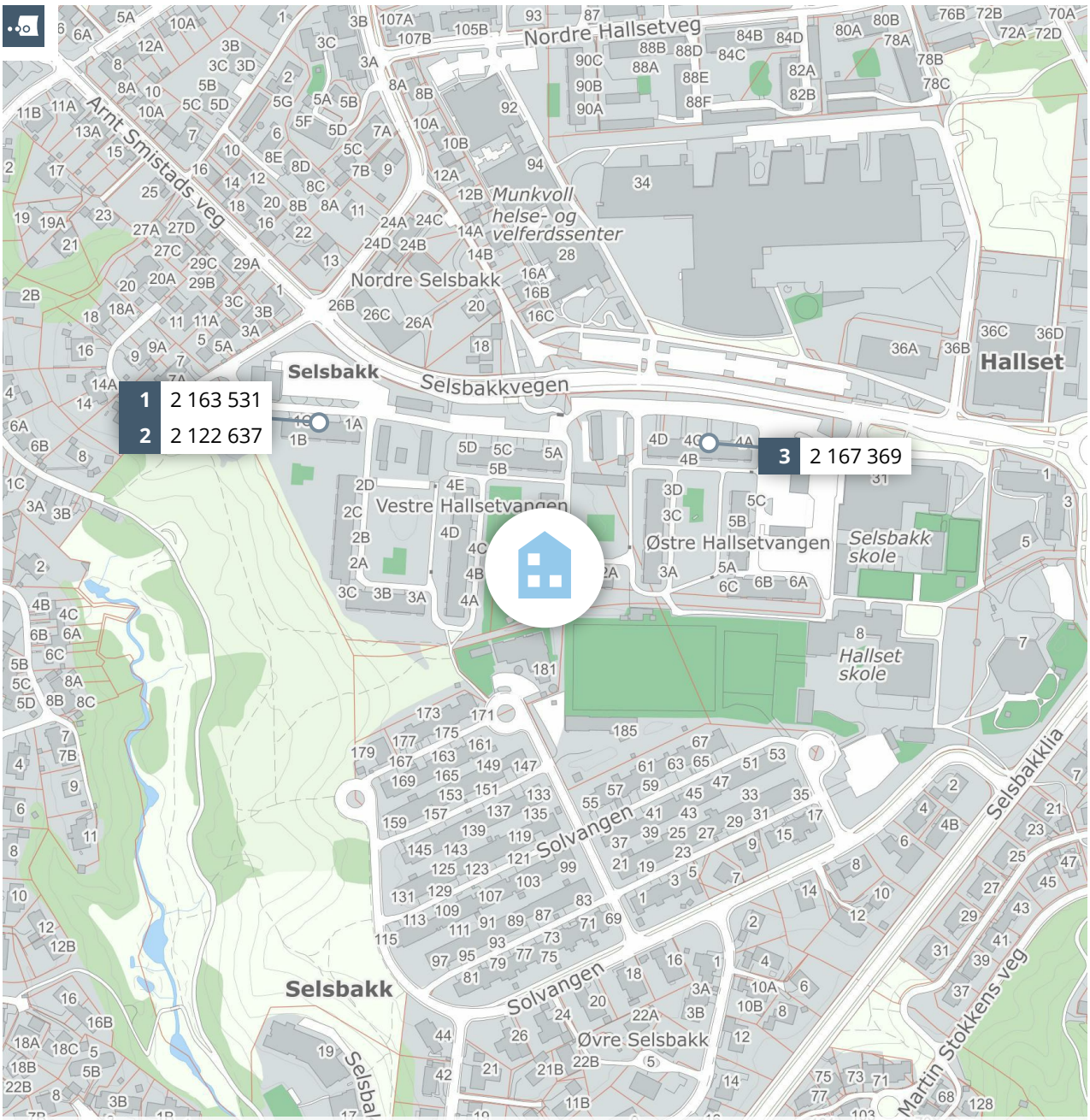
Barnehager

Solvangen barnehage (0-5 år) 76 barn	2 min 0.2 km
Byåsen Kirkes barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Bunnpris Rydningen PostNord	15 min 1.1 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 2026



Meglers verdivurdering

ØSTRE HALLSETVANGEN 2 C

NYLANDER & PARTNERS

Rapport utført av Nylander & Partners AS den 17.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ludvik Horgen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre Hallsetvangen 2 C, 7027 TRONDHEIM

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 102 BNR 128 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HALLSETVANGEN

Verdivurdert til

1 990 000

167 644	2 157 644	71 921
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	3 838
Formue	0
Soverom	-
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestre Hallsetvangen 1 B 29 m²	1969	2. etg	- sov	10.06.2026	1 990 000	**1 990 000**	173 531	2 163 531	**74 605**
2	Vestre Hallsetvangen 1 B 29 m²	1968	2. etg	- sov	16.04.2025	1 990 000	**1 970 000**	152 637	2 122 637	**73 194**
3	Østre Hallsetvangen 4 B 30 m²	1969	2. etg	- sov	12.02.2026	1 990 000	**1 990 000**	177 369	2 167 369	**72 246**

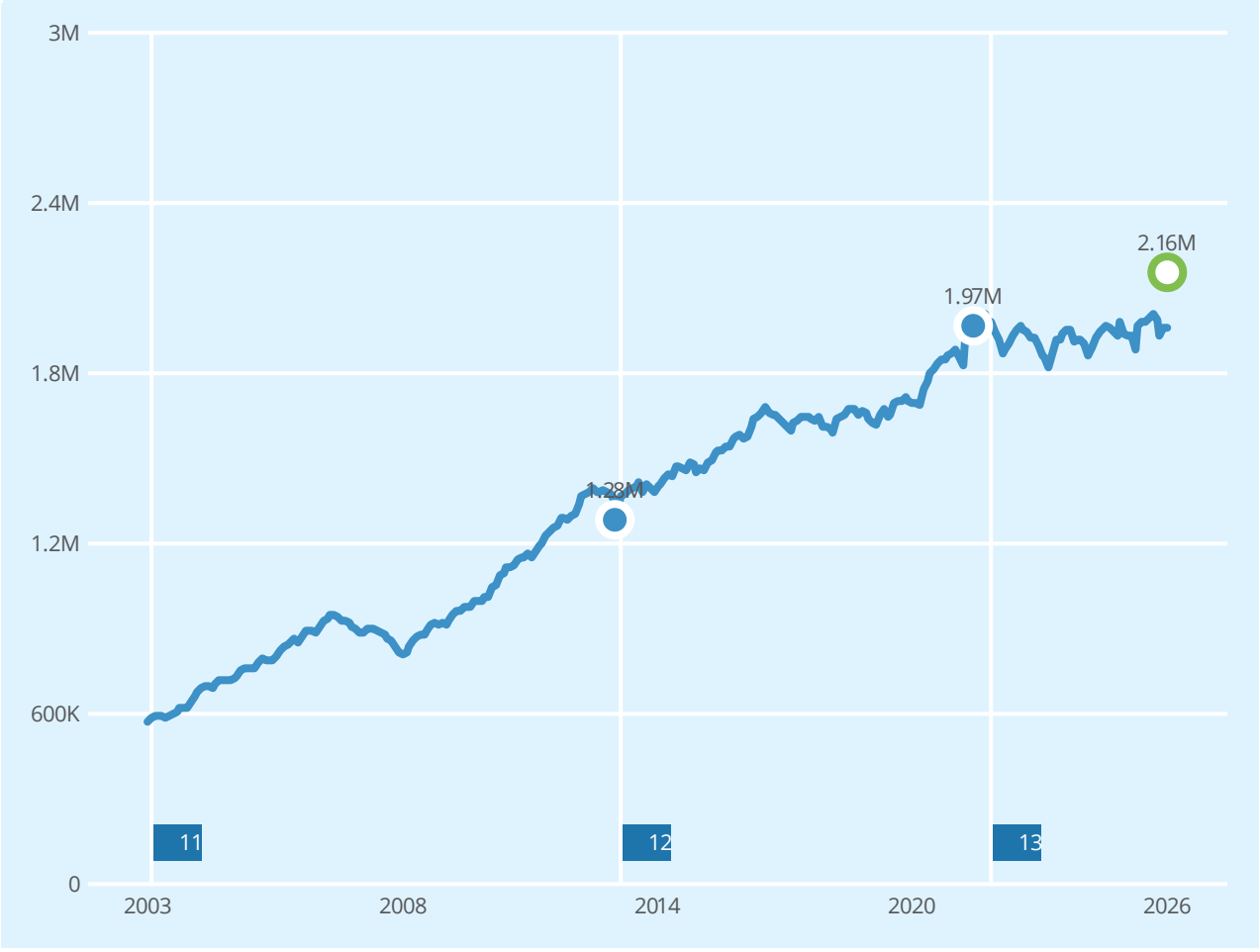
Lys og innbydende leilighet med stor balkong | Gode solforhold | Parkering* | 2 boder | Gode bussforbindelser

Vår vurdering er basert på opplysninger som ble gitt av eier og lignende eiendommer som er solgt i området. Lovpålagte opplysninger, jf. Eiendomsmeglerloven § 6-7, blir først innhentet og kontrollert ved inngåelse av et salgsoppdrag. Megler tar derfor forbehold om ukjente forhold som kan være utslagsgivende for boligens markedsverdi.

Vår vurdering må ikke oppfattes som verken minimums- eller maksimumspris for boligen. Vi gjør oppmerksomt på at boligens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som endelig fastsetter eiendommens salgssum.

Nylander &Partners er den originale kvalitetsmegleren i Midt-Norge, og vår kompetanse er din trygghet. Siden 1936 har vi hevet standarden på eiendomsmegling. Skal du selge bolig så bør du sjekke ut vårt boligsøkerregister for hvor mange som matcher din bolig.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.03.2022	25.03.2022	03.05.2022	1 890 000	1 850 000	118 966	1 968 966	14
14.11.2013	22.11.2013	06.01.2014	1 150 000	1 200 000	82 641	1 282 641	

14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Marked

Leiligheter til salgs i HALLSETVANGEN grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

2.7M
2.6M
2 530 000 Prisantydning i snitt
2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i HALLSETVANGEN grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

2 821 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2 789 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 921 Østre Hallsetvangen 2 C
Totalpris 2 157 644

62 845 Midtbyen bydel i snitt siste 6 mnd

58 933 HALLSETVANGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd

SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L
Org.nr.:NO 951 497 940
Postboks 3335 Hallset, 7427 Trondheim
Telefon 48060722/ 48061721
Mail: post@sondrehalset.no eller sondrehalset@styremail.no

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling

Dato og klokkeslett: 5. november 2025, klokka 1800-1900

Sted: Selsbakk Skole, kantina

Sak 1: Konstituering, valg av møteleder og referent

Det fremkom ingen innvendinger mot innkallingen, og generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Åshild Holstad ble enstemmig valgt som referent.

Marco Bjørklund Fria ble enstemmig valgt som møteleder.

Marco Bjørklund Fria og Egil Wang ble enstemmig valgt til å signere protokollen.

Det ble talt opp totalt 41 stemmer, fordelt på 36 oppmøtte og 5 fullmakter.

Sak 2: Etablering av nye parkeringsplasser Vestre Område

Forslag til vedtak:
«Styret får fullmakt til å etablere parkeringsplasser på skissert område. Ramme for investeringen settes til 1 000 000 kroner.

Tiltaket finansieres innenfor eksisterende likviditet. Det vil derfor **ikke** bli endringer i felleskostnader og gjeld som følge av etableringen av p-plassene.»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 3: Vedtektsendring

Forslag til vedtak:
«Søndre Halset Borettslag sine vedtekter Punkt 1-2(2) skal lyde:

«Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim.»»

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Flere saker forelå ikke til behandling, og møtet ble hevet.

Trondheim,

Egil Wang
Andelseier

Marco Bjørklund Fria
Møteleder. Andelseier.

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))