PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

TORS VEG 34 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tors veg 34A
7035 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1963
BRA:	82 m^2
BRA-i:	72 m^2
Rapportdato:	1.7.2026 (Gyldig til 1.7.2027)

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Tors veg 34A
7035 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 i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt med bakgrunn av sprekker i balkongrekkverk.
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på teglsteinspipe.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.7.2026	**1.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Beate Esp**

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**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

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: **Tors veg 34A, 7035 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	70	Bruksnr:	86	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	3	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1963**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er ei boligblokk, ble oppført i 1963 og er på 3 etasjer over kjeller.
Grunnmuren, hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags glass.

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	**82**	**72** Romfordeling: Gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Samt bod på balkong	**10** Romfordeling: 2 boder i kjeller.	**0**	**8**
Totalt m²	**82**	**72**	**10**	**0**	**8**

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-2

Type	**Balkong**

Det er balkong med utgang fra stue. Det er støpt dekke og rekkverk. Støpt rekkverk er kledd med plater.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har balkong med utgang fra stue, med støpt dekke og støpt rekkverk kledd med plater. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skjevheter eller konstruksjonssvikt, og det er ikke opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår. Balkongen fremstår i normal stand i forhold til alder og byggemåte.

Det er slitasje på balkong som forventet med alder, noen riss, sprekker i mur.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Balkongfør med 2-lags glass

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

Det er byttet vindu på soverom i 2022.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Det er noe værslitte karmer og harde tettelister.

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-2**

Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, tett ytterdør uten glassfelt samt balkongdør med 2-lags glass. Vindu på soverom er byttet i 2022. Det er registrert noe værslitte karmer og harde tettelister, og isolerglassrutene er eldre enn 35 år. Det må påregnes vedlikehold av karmer og tettelister, og eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid. Det anbefales å påregne utskifting av de eldste vinduene på sikt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Betongdekke**

Det er betongdekke i etasjeskille.

Resultat skjevhetsmåling

Det er målt ca 3 mm skjevhet på stuegulv.

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillene er utført i betong. Det er målt ca. 3 mm skjevhet på stuegulvet, hvilket vurderes som mindre avvik innenfor normale toleranser for boligens alder og byggemåte.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Teglsteinspipe**

Det er teglsteinspipe fra byggeår.

Det er montert vedovn.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har teglsteinspipe fra byggeåret 1963 med tilhørende vedovn. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er vurdert som tilstrekkelig, feie- og sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale, og teglsteinspipen er ikke innkledd. Det anbefales at det innhentes vurdering fra lokalt brann- og feievesen for å bekrefte pipens tilstand og bruksmessige forhold.

Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En rehbilitering av pipe nærmer seg.

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

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

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate, samt integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask eller hvitevarer ved befaringen. Kjøkkenet fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik.

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som føres ut gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er fremlagt tegninger fra kommunen, lovlighet er derfor ikke kontrollert for boenheten.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller 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 er lavere enn dagens krav på 100 cm.

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**

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern**

Det er avløpsrør av støpjern.

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

Det er gjort arbeider med avløpsrør ifbm oppussing av kjøkken og bad, men gamle stammer står igjen.

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**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er av støpejern, og det er registrert at gamle stammer fra byggeåret fortsatt står igjen selv om det er utført enkelte arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Det er ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Avløpsanlegget fra byggeåret har passert 25 år og har dermed nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder må det påregnes at skader og lekkasjer kan oppstå, og deler av anlegget vil erfaringsmessig ha behov for utskifting på sikt.

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 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	**Kobber**

Det er vannledninger av kobber.

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

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad. Vannrør er tilkoblet eldre vannrør i borettslaget.

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

Beskrivelse:
Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er av kobber. Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad, hvor nyere vannrør er tilkoblet eldre vannrør i borettslaget. Synlige vannrør har tilstrekkelig isolering, og det er ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping. Stoppekranen fungerer som forutsatt. Deler av vannledningsanlegget stammer imidlertid fra byggeåret og har passert forventet brukstid på 25 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Med økende alder øker risikoen for lekkasjer og skader, og utskifting bør påregnes.

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.

6.9 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?	**Ja**

Dagens eier har fremlagt egenerklæring for arbeider som er gjort i eierperioden.

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?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
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 ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. For arbeider utført i dagens eiers eierperiode er det fremlagt egenerklæring, men det foreligger ikke samsvarserklæring på alt arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på det synlige anlegget, og kabelinnføringer fremstår tette. Manglende dokumentasjon gjør at tilstanden til anlegget ikke fullt ut kan verifiseres, og det anbefales en el-kontroll utført av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil.

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.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2010**
Størrelse	**150**
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)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder på 150 liter fra 2010 er plassert på gulv i baderom. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon. Det påpekes likevel at varmtvannsberedere har begrenset levetid, og at alder må påregnes å øke risikoen for fremtidig utskiftingsbehov.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene, kombinert med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet og vurderes å ivareta ventilasjonsbehovet under forutsetning av normal bruk og regelmessig lufting.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen er ventilert ved naturlig ventilasjon gjennom luftespalter i vinduene, kombinert med periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom. Løsningen var vanlig på oppføringstidspunktet og vurderes å ivareta ventilasjonsbehovet under forutsetning av normal bruk og regelmessig lufting.

6.12 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

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

Baderommet er totalrenovert i 2011, ref tidligere salgsoppgave.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Det er flis på vegger.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Veggene på badet har flisbelagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke plassert vindu eller dør i våtsone. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Det er flis på gulv med varmekabel.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Gulvet har flisbelegg med varmekabler. Det er ikke påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Ut fra registreringene fremstår gulvoverflaten uten synlige avvik.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Det er plastsluk i dusjsonen og under servantskap.

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

Det er smøremembran med ukjent utførsel.

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

Beskrivelse:
Membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

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

Badet har plastsluk i dusjsonen og under servantskap, samt smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller synlige skader i tettesjiktet, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel er tilfredsstilt. Membranen/tettesjiktet har imidlertid passert over halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for skader og følgeskader. Ved fremtidige lekkasjer i tettesjiktet kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å ta høyde for at bygningsdelen på sikt vil måtte utbedres eller fornyes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales bruk av dusjkabinett på eldre bad.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne**

Rommet har dusjhjørne med innfellbar dusjdør, innredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbar dusjdør, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr eller innredning, og det er tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Sanitærutstyret vurderes å være i normal og god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er montert elektrisk vifte på baderommet.

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

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Baderommet er ventilert med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen.

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

Det er ikke foretatt fuktsøk ved hulltakking, da alle vegger inn mot baderommet er i mur/tegl/betong.
Det er gjort overflatesøk uten å finne avvik.

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

Det er ved overflatesøk og visuell kontroll ikke funnet avvik.

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

Det er ikke foretatt hulltaking, da alle vegger inn mot baderommet er utført i mur/tegl/betong. Det er gjennomført overflatesøk og visuell kontroll uten at det er registrert fukt eller andre avvik. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende ut fra tilgjengelige undersøkelser.

6.13 Laminat på stue

Beskrivelse

Det opplyses om at laminat på stue, en plass har gått fra hverandre og det er glippe i gulvet.

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260249
Addresse	Tors veg 34 A		
Postnr.	7035	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Tonje Beate Esp		

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?

07/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1

Polise/avtalenr.:

30017551

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:

Bytte av 8 stk downlights bad til SJG Junistar Eco

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bytte av 8 stk downlights bad til SJG Junistar Eco. Se vedlagt dokument

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

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

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

Via borettslaget så ble det byttet 1 stk vindu i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Bygg og landskapspleie i regi av borettslageat

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:

Utført 02.01.2023Opplegg og montering av Zip spotskinne med 4stk Tube Micro stue.Montering av Plejd dimmer og tråløs vribryter på spotskinne.Opplegg og montering av dobbel stikkontakt under vindu stue.Opplegg og montering av utestikkontakt på veranda.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring ligger vedlagt

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

Oppgi type rapport:

Borettslaget har gjort flere tilstandsvurderinger i 2026 og ser på saken

Er forholdet utbedret?

Nei, det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling i august 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Styret i borettslaget har hentet inn Byggherrerådgiveren for å se på tilstand av borettslag og det er innkalt til ekstraordinær generalforsamling

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

Beskrivelse:

Det har kommet forslag, men ikke vedtatt

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

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 30.06.2026

Signert av *Tonje Beate Esp*

Initialer selger:
T E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tors veg 34A, 7035 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318917**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182346381**
Gårdsnummer **70**	Bruksnummer **86**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **173,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 494 kWh**



Tors veg 34A, 7035 TRONDHEIM

Detaljering

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

Tors veg 34A, 7035 TRONDHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

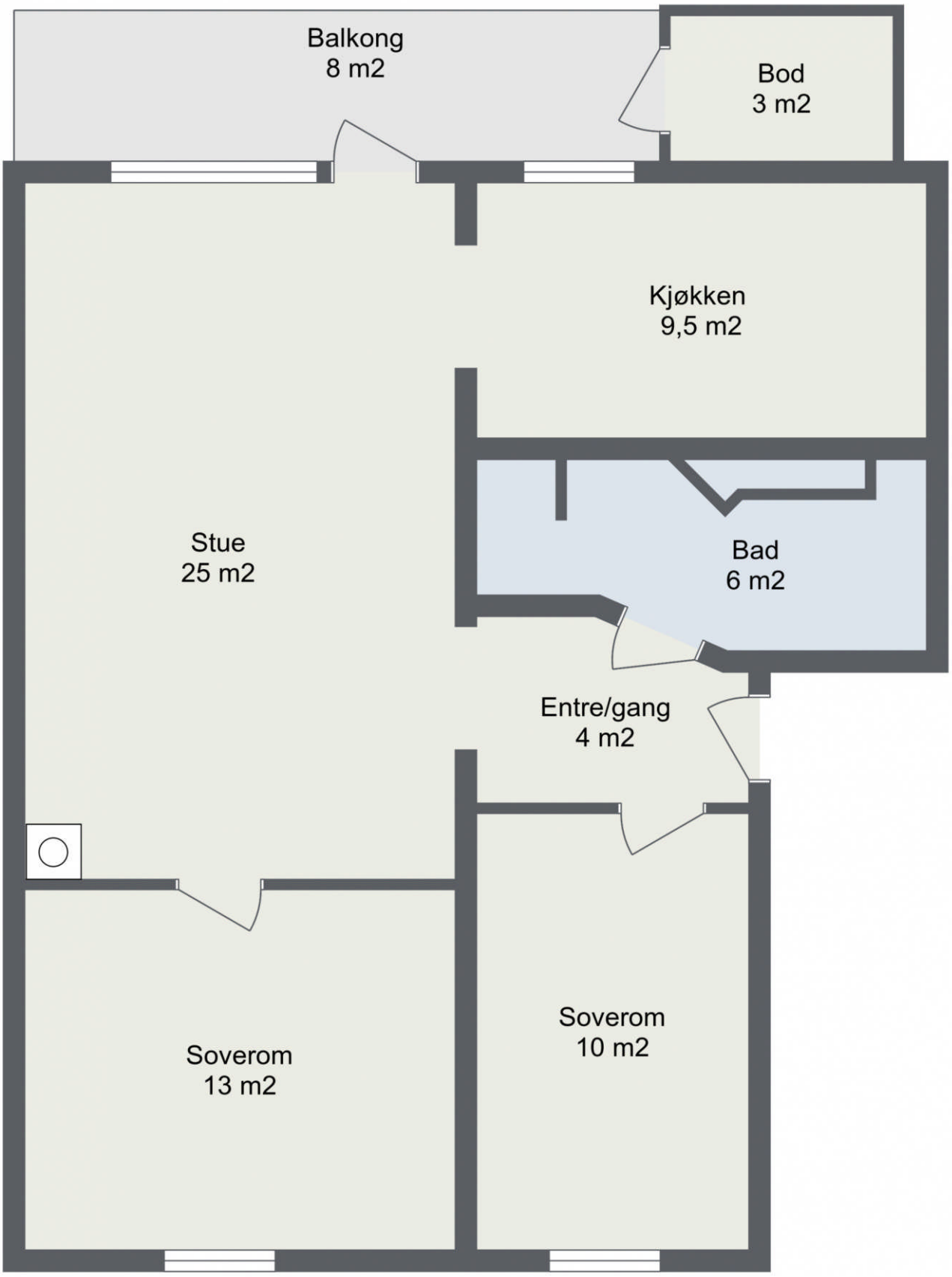
Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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).

TAKST MIDT-NORGE

SUNDLAND BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Sundland Borettslag org.nr. 947 718 819.
Vedtatt 29.05.2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sundland Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) 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.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(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 (4-5)

(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 **vedtektenes punkt 2.**

(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 andelseier 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 (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 10 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(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) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(5) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)

(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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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 (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **før** oppgradering av bad/vaskerom.

(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 (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)
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 pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem

eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

(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**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

SUNDLAND BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Sundland Borettslag org.nr. 947 718 819.
Vedtatt 29.05.2013, endret på ordinær generalforsamling 19.06.24.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sundland Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) 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.

2-2 Sameie i andel (5-2)

(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 (4-5)

(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 **vedtektenes punkt 2.**

(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 andelseier 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 (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 10 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

(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) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(5) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 (5-3/10)

(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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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 (5-11/16)

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvanns-tanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås, oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

Borettslagets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun for en-til-en skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Andelshavere som ønsker å få utført en-til-en bytte av sluk må selv stå for godkjent rørlegger. Spesifisert faktura sendes til styret og refunderes med inntil 10.000 NOK.

(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 (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)

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 pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem

eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)
På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)

(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**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

HUSORDENSREGLER FOR SUNDLAND BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Husordensreglene skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene. Leilighetene må ikke benyttes slik at det sjenerer andre.

Alminnelige ordensregler

1. Sykler, barnevogner, ski, akebrett, etc. tillates plassert i trapperom, dog ikke i trappeoppgangene. Med trapperom menes her det rom nederst i trapp ved dør inn til kjeller. Forutsetningen for at trapperommet kan brukes slik, er at det hver vår f.eks. blir skiftet fra vinter- til sommerredskaper og vinterredksaper da blir satt inn i kjelleren.

   Ingen kjøretøy må parkeres på gårdsplassen.

2 Vern og plen og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

3 Lufting, risting samt tørking av tøy og sengeklær skal ikke skje fra stuebalkong, vinduer eller i trappegangene. Banking og risting av tøy, tepper o.l. må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Utlufting av leiligheten må ikke foregåut mot felles oppgang slik at matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.

4. Montering av flaggstenger, markiser, skilt, antenner o.l. krever godkjenning fra styret. Oppsetting av klessnorer synlig over balkongbrysting er ikke tillatt.

5. Husdyrhold krever spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle.

6. Dører til kjeller skal alltid være låst. Inngangsdører skal holdes låst fra kr 21.00 - 07.00.

7. Små barn må ikke oppholde seg i kjeller uten tilsyn. Begrens bruk av felleslys, bruk av bart lys er ikke tillatt.

8. Kjelleren må luftes godt ut i sommertiden, men om vinteren luftes det bare når det er mildt. Vis forsiktighet med å åpne vinduer når det blåser.

Regler om ro i leilighetene

9. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 - 06.00. Se til at barn ikke leker eller støyer i trappegangene og at dører til entreer og trapperom lukkes uten støy.

10. Sjenerende bruk av musikkanlegg, musikkinstrument, sang og høylytt tale er ikke tillatt mellom kl. 22.00 - 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning krever godkjenning fra styret, samt samtykke fra de øvrige borettshaverne i samme hus.

    Når en beboer installerer ny vaske-/oppvaskmaskin må vedkommende beboer sørge for at montering blir utført slik at tilstøtende leiligheter ikke blir sjenert av støy fra overnevnte utstyr.

    Det må ikke sages eller lagres ved i kjellergangene. Saging og hugging av ved etter kl. 22.000 og på søn- og helligdager og er ikke tillatt.

Søppel og renhold

11. Alt søppel og avfall skal pakkes inn før det kastes i søppelsjaktene.

12. Kjellergulv, samt trapp til kjeller rengjøres hver uke etter tur.

13. Trappevask foretas hver uke etter tur. Rengjøring av vinduer foretas etter behov.

Sanitæranlegget

14. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming el. lignende er borettshavers ansvar.

15. Det må bare brukes toalettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet.

16. Alle innredninger og alt utstyr ellers må behandles forsiktig.

17. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang i blant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Staking av vasker og sluk besørges av borettshaverne. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan stenges med det samme, surres et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask slik at vannet kan samles opp.

Veggdyrkontroll

18. Borettshaverne må straks melde ifra til styret hvis det merkes veggdyr, kakkerlakker eller lignende i leilighetene. Styret skal ha anledning til uhindret foreta en inspeksjon for å konstatere om det er veggdyr eller annet utøy i leiligheten. Hvis det er påvist veggdyr eller

lignende i en leilighet, må borettshaveren for egen regning gjøre det nødvendigste for å få leiligheten gjort ren, og ellers rette seg etter de pålegg som styret kommer med for å få gjort dette.

19. Det er ikke tillatt å ha klær hengende til tørk eller lufting på klesstativ i gården etter kl. 17.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager skal klessnorene være tomme.

Klessnorene ute og i tørkerommet disponeres av de som har vasking i følge vaskeliste. Ingen andre må henge ut tøy på snorene. Unntak fra dette kan skje dersom man på forhånd konfererer med de som har vaskedag og får undersøkt om det er plass for annet tøy.

Parkeringsplasser

20. Innkjøring på gårdsplassen forbys - untatt for på- og avlasting.

Parkering skal skje på henvist plass.

Mulige endringer fra styret til borettshaverne ved rundskriv, oppslag eller lignende skal gjelde på lik linje med Husordensreglene.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Sundland Borettslag

Organisasjonsnummer: 947718819
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. oktober kl. 12:00 til 19. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Benjamin Synnevåg velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Svenning og Frank Ulriksen velges som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34

Styret har fått utarbeidet forslag til utvidelse av parkeringsområdet bak redskapsboden ved blokk 34. Bakgrunnen er behovet for å sikre tilstrekkelig antall parkeringsplasser etter oppgradering av ladeanlegget og tilpasning til nye krav for parkeringsbredde.

Planene innebærer at deler av plenen mot lekeplassen på østsiden tas i bruk. Tiltaket vil gi et helhetlig og funksjonelt parkeringsområde med plass til ladere for alle beboere. Det forslåes å etablere de manglende 7 plassene på østsiden av blokk 34.

Det foreligger to alternative forslag til løsning, hvor styret har innhentet tilbud:

- **Alternativ 1** (pris: 530 755,-):
  Tre nye parkeringsplasser inn mot blokken og 4 nye ut fra blokken, slik at det vil bli parkeringsplasser som vender mot hverandre på innsiden av redskapsboden.
- **Alternativ 2** (556 866,-): 7 nye parkeringsplasser ut fra blokken ved siden av gamle plasser.

Det henvises til skisser vedlagt som gir et tydelig bilde på alternativ 1 og 2.

Siden utvidelsen innebærer bruk av fellesareal, må tiltaket vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Den ekstraordinære generalforsamlingen skal ta stilling til to ting denne avstemningen:

- **Om parkeringsarealet ved blokk 34 skal utvides.**
- **Hvilket av de to alternativene som eventuelt skal velges.**

Styrets innstilling
Det er styrets sterkeste anbefaling at et av alternativene blir stemt gjennom, da alternativet er at vi mangler parkeringsplasser og lademuligheter for alle enheter.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Alternativ 1 som beskrevet over.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Alternativ 2 som beskrevet over.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **31**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder: Benjamin Synnevåg /s/
Protokollvitne: Karoline Svenning /s/
Protokollvitne: Frank Ulriksen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9279
Sundland Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sundland Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. oktober kl. 12:00 og lukker 19. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9279

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analog stemmeseddel:

Leveres i postkassen til Benjamin Synnevåg, Tors vei 34 B innen fristen 19. oktober kl 12:00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34

Med vennlig hilsen,
Styret i Sundland Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Benjamin Synnevåg velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Karoline Svenning og Frank Ulriksen velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har fått utarbeidet forslag til utvidelse av parkeringsområdet bak redskapsboden ved blokk 34. Bakgrunnen er behovet for å sikre tilstrekkelig antall parkeringsplasser etter oppgradering av ladeanlegget og tilpasning til nye krav for parkeringsbredde.

Planene innebærer at deler av plenen mot lekeplassen på østsiden tas i bruk. Tiltaket vil gi et helhetlig og funksjonelt parkeringsområde med plass til ladere for alle beboere. Det forslåes å etablere de manglende 7 plassene på østsiden av blokk 34.

Det foreligger to alternative forslag til løsning, hvor styret har innhentet tilbud:

- **Alternativ 1** (pris: 530 755,-):
  Tre nye parkeringsplasser inn mot blokken og 4 nye ut fra blokken, slik at det vil bli parkeringsplasser som vender mot hverandre på innsiden av redskapsboden.
- **Alternativ 2** (556 866,-): 7 nye parkeringsplasser ut fra blokken ved siden av gamle plasser.

Det henvises til skisser vedlagt som gir et tydelig bilde på alternativ 1 og 2.

Siden utvidelsen innebærer bruk av fellesareal, må tiltaket vedtas av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Den ekstraordinære generalforsamlingen skal ta stilling til to ting denne avstemningen:

- **Om parkeringsarealet ved blokk 34 skal utvides.**
- **Hvilket av de to alternativene som eventuelt skal velges.**

Styrets innstilling
Det er styrets sterkeste anbefaling at et av alternativene blir stemt gjennom, da alternativet er at vi mangler parkeringsplasser og lademuligheter for alle enheter.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34
- Mot Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34

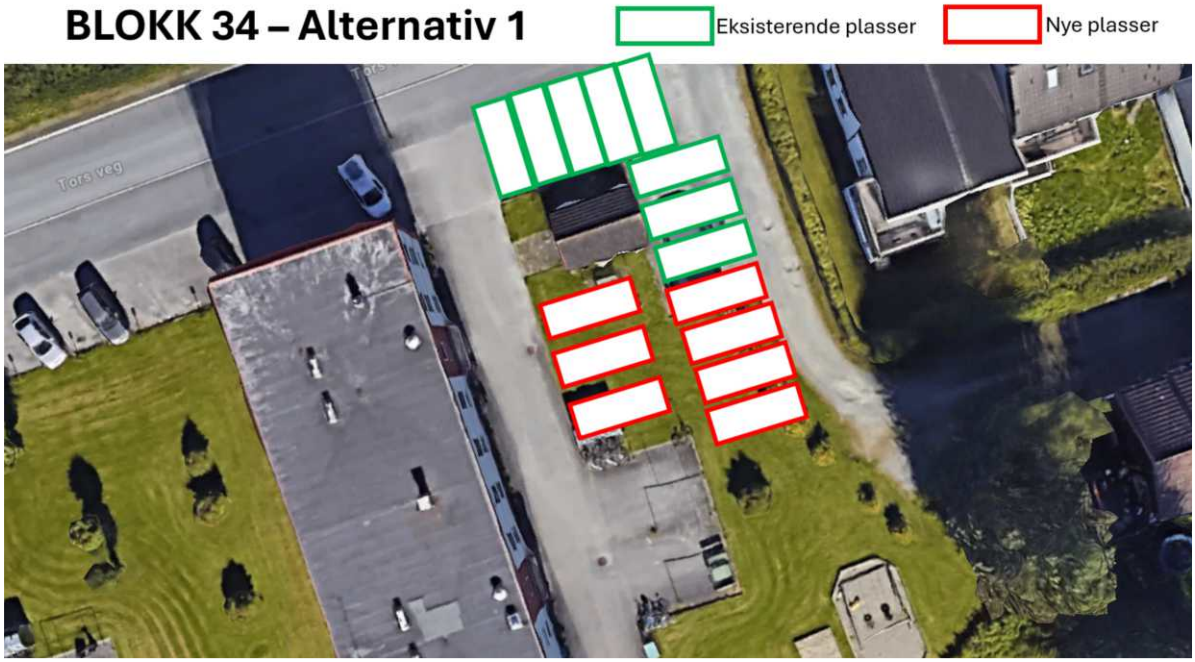
b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 som beskrevet over.
2. Alternativ 2 som beskrevet over.

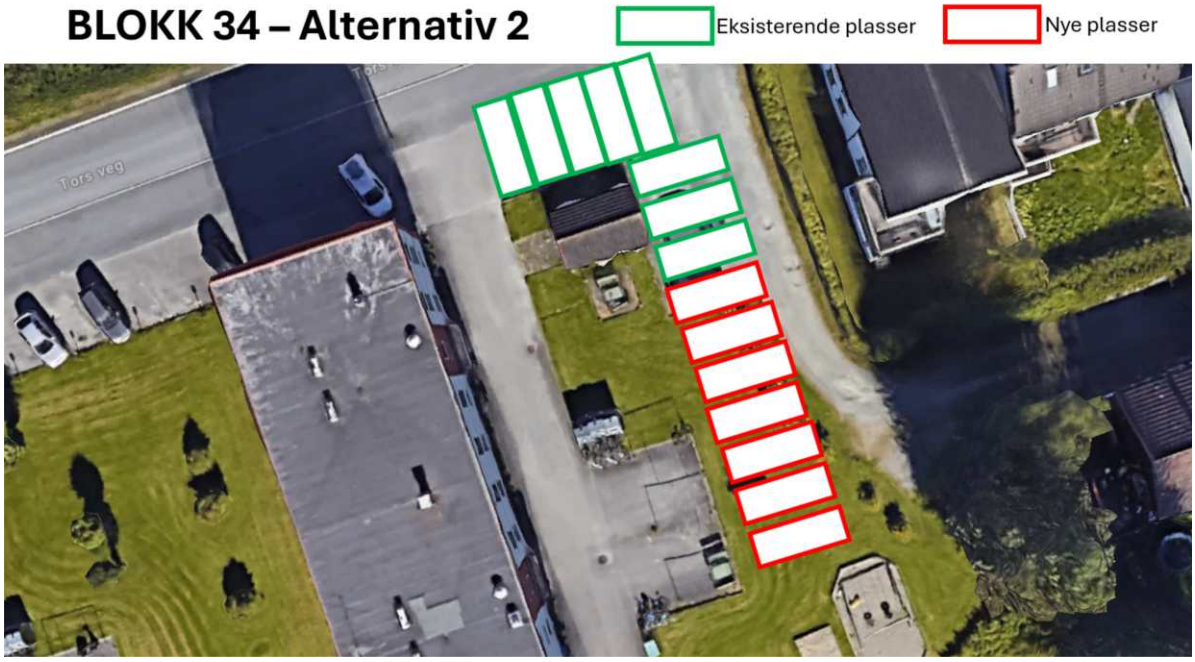
Vedlegg

1. alternativ_1.png
2. alternativ_2.png

Vedlegg 1 til sak 4. Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34



Vedlegg 2 til sak 4. Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.10.25
Selskapsnummer: 9279 **Selskapsnavn:** Sundland Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Benjamin Synnevåg velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karoline Svenning og Frank Ulriksen velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34
- [ ] Mot utvidelse av parkeringsareal ved blokk 34

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Alternativ 1 som beskrevet over.
- [ ] Alternativ 2 som beskrevet over.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 9279

Sundland Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sundland Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2026 kl. 17:00, Klubbhuset til Nardo Fotballklubb, Lillesal. Adresse: Fiolsvingen 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Etablering og oppgradering av uteområde
7. Platting
8. Sykkelboder
9. Fastsettelse av honorarer
10. Merkompensasjon til styret
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Sundland Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Karoline Svenning velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Karoline Svenning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Etablering og oppgradering av uteområde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjennomføre en oppgradering av borettslagets uteområder og plattinger.

Flere av dagens uteområder har behov for oppgradering både med tanke på brukervennlighet, solforhold og skjerming mot vei og innsyn.

Styret foreslår at området utenfor blokk 34 oppgraderes som første del av prosjektet. Her ønskes det etablert:

· Ny platting vendt mot dalen

· Levegg/skjerming mot veien

· Tilrettelegging for gode solforhold

· Innkjøp av utemøbler til felles bruk

Styret foreslår videre at uteområdene utenfor blokk 36 og 38 oppgraderes. Dette inkluderer:

· Oppgradering av eksisterende plattinger

· Flytting/omplassering av platting ved området nær treet utenfor blokk 38 for å forbedre bruksmuligheter og solforhold

· Etablering av levegg mot veien

· Tilpasning av plassering for bedre tilgang på sol gjennom dagen

· Innkjøp av utemøbler ved behov

Forslag til vedtak

Styret arbeider videre med oppgradering av plattinger og uteområder ved blokk 34, 36 og 38, med prioritet på blokk 34. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, planlegge og gjennomføre tiltakene innenfor en rimelig økonomisk ramme.

Sak 7

Platting

Forslag fremmet av:
Silje Rebekka Storleer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag: Oppgradering av uteområde ved blokk 38 og de andre blokkene.

Bakgrunn:
Utenfor blokk 38A står det i dag et huskestativ som i svært liten grad har vært i bruk over flere tiår. Flere beboere med botid på over 20 år, kan bekrefte dette. Også tidligere, da det bodde flere småbarnsfamilier, ble huskestativet sjelden benyttet. I stedet har lekeplassen på motsatt side vært foretrukket.

Dersom det er ønske om å beholde huskestativet, bør dette uansett oppgraderes eller erstattes av hensyn til sikkerhet.

Det er en platting utenfor blokk 38 som etter vår vurdering er meget lite hensiktsmessig plassert. Den har ingen solforhold eller skjerming mot veien og blir derfor i svært liten grad brukt.

Formål med forslaget:
Hensikten er å legge til rette for et mer attraktivt og funksjonelt uteområde som faktisk blir brukt av beboerne. Dette kan oppnås ved å etablere en ny platting med gode solforhold, noe skjerming mot vær og vind, samt egnede og holdbare utemøbler.

Forslag til løsning:

- Huskestativet fjernes, og det etableres en ny platting på dette området.
- Det settes opp en skjermvegg mot vei/parkering på ca. 2–2,5 meter for å gi le og minimere innsyn.
- På sidene settes det opp lavere vegg (ca. 1,5 meter), delvis åpne for å sikre gode solforhold. Veggen på sidene kan dekke halve platten slik at en del av platten forblir åpen.
- Eksisterende platting utenfor blokk 38 (bak treet) rives, da den i liten grad benyttes.

- Innkjøp av nye holdbare utemøbler.

Styrets innstilling

Styret har en tilsvarende sak på dette. Det anbefales å stemme ned denne saken og stemme frem styrets tilsvarende sak.

Forslag til vedtak

Vedtak fattes i møtet

Sak 8

Sykkelboder

Forslag fremmet av:
Silje Rebekka Storleer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Det ble tidligere vedtatt at det skulle etableres sykkelboder i borettslaget, men tiltaket har så langt ikke blitt gjennomført. Mangelen på sykkelboder oppleves som upraktisk for beboerne, både med tanke på sikker oppbevaring og beskyttelse av sykler mot vær og slitasje.

Uavhengig av eventuell fremtidig renovering eller oppgradering av blokkene, er behovet for sykkelboder til stede allerede i dag. En større oppgradering av bygningsmassen kan også ligge flere år frem i tid.

Formål med forslaget:
Å sikre trygg, praktisk og vær beskyttet oppbevaring av sykler for beboerne.

Gjennomføring:
Tiltaket organiseres av styret, enten ved bruk av borettslagets tilknyttede leverandører eller ved innhenting av tilbud fra eksterne aktører.

Styrets innstilling

Konkret forslag til etablering av sykkelboder ble stemt ned med stort flertall i 2025. Kostnaden på dette ble høy og med rehabiliteringsprosjekt ønskes dette ikke å prioriteres. Det er heller ikke konkret forslag her, og styret ønsker ikke å gjøre planlegging/befarings arbeid på nytt.

Forslag til vedtak

Det etableres sykkelboder utenfor hver blokk.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr

Sak 10

Merkompensasjon til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i borettslaget har i den siste perioden hatt en betydelig økning i arbeidsmengde utover det som normalt forventes av et styreverv. Arbeidet har blant annet omfattet omfattende oppfølging av:

- drift og vedlikehold

- gjennomgang av avtaler med leverandører

- økonomi

- prosjekt med parkeringsplasser med tilhørende ladeanlegg

- oppfølging og møter med prosjektledelse ift. rehabilitering

Styret har brukt et betydelig antall timer for å sikre god drift og ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte. Dette arbeidet har i stor grad kommet alle beboere til gode gjennom bedre oppfølging, effektiv håndtering av saker og verdibevarende tiltak for eiendommen.

På bakgrunn av den ekstraordinære arbeidsmengden foreslås det derfor at styret gis en ekstra kompensasjon for inneværende periode, utover ordinært styrehonorar.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at det utbetales en ekstra kompensasjon til styret på kr 50 000, som fordeles likt mellom styremedlemmene.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid og aktiviteter i året som gikk

Styret har bestått av Karoline, Frank og Benjamin. Det har vært avholdt styremøter ved behov, i gjennomsnitt omtrent hver 14. dag, da det har vært mange saker å følge opp gjennom året.

Styret har lagt stor vekt på å holde beboerne godt informert om hva som skjer i borettslaget, og har brukt Vibbo-plattformen aktivt til dette. Styret opplever at dette fungerer godt og oppfordrer alle beboere til å benytte plattformen.

Elbilladere og nye parkeringsplasser

Det er etablert nye parkeringsplasser utenfor blokk 34, samtidig som eksisterende plasser i resten av borettslaget er utvidet i henhold til anbefalte bredder. Styret har fulgt opp arbeidet tett i samarbeid med både entreprenør og Elaway.

Ved tidspunktet for denne rapporten er det planlagt og informert om opprydning, asfaltering og ny oppmerking av parkeringsplassene.

Bedre belysning

Det er etablert forbedret utendørsbelysning ved blokkene for å øke både trivsel og sikkerhet.

Gjennomgang av avtaler og kostnadsbesparelser

Styret har gjennomgått flere av borettslagets avtaler for å vurdere muligheter for kostnadsbesparelser. Blant annet er det innhentet tilbud på ny forsikringsavtale, hvor det anslås en besparelse på om lag kr 100 000 per år.

Oppstart av rehabiliteringsprosjekt

Styret har startet arbeidet med prosjektering av fremtidig rehabilitering og har engasjert Byggherrerådgiver til å gjennomføre et forprosjekt. Forprosjektet omfatter blant annet:

· Gjennomgang av eksisterende dokumentasjon

· Vurdering av bygningenes tekniske tilstand

· Vurdering av aktuelle løsninger

· Utarbeidelse av tilbudsgrunnlag

· Innhenting av tilbud fra entreprenører

Byggherrerådgiveren er allerede i gang med kartlegging av bygningsmassen, inkludert gjennomgang av eksisterende rapporter og gjennomføring av supplerende undersøkelser. Borettslaget har også fått bistand til å søke støtte fra Enova gjennom ordningen «Kartleggingsstøtte til boligselskap», og søknaden er godkjent. Dette har styret bistått aktivt med.

Det vil bli prioritert å skifte tak, da dette vurderes som nødvendig på kort sikt. Videre vil energibesparende tiltak som utskiftning av vinduer og etterisolering bli prioritert. Det legges fokus på sparing for hver beboer.

Når det foreligger konkrete tilbud og grunnlag for videre beslutninger, vil det bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling i samarbeid med byggherrerådgiveren. Det er også gjennomført en ny energibesparelse rapport da den forrige ikke var tilstrekkelig for dette prosjektet.

Skiftning av piper

Borettslaget holder på å få fyrningsforbud i forhold til pipene våre. Det har vært mange røde avvik i flere år nå, og vi risikerer fyringsforbund allerede til neste vinter. Dette vurderes som nødvendig vedlikehold og har en vesentlig kostnad. Det er innhentet tilbud fra flere leverandører, og har en total pris på rundt 1.8 millioner. Dette er arbeid vi skal gjennomføre og det arbeides med hvordan vi skal gjøre det i praksis. Mer info om dette kommer.

SUNDLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 947718819, KLIENTNR. 9279

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**324 423**	**293 143**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-199 224	31 280
Tilbakeføring av avskrivning	13	91 169	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-1 501 178	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-11 132	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-420 364**	**31 280**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-95 941**	**324 423**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		516 829	499 540
Kortsiktig gjeld		-612 770	-175 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-95 941**	**324 423**

SUNDLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 947718819, KLIENTNR. 9279

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 471 945	2 354 665	2 476 000	2 573 000
Ladeinntekter elbil		3 086	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 475 031**	**2 354 665**	**2 476 000**	**2 573 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-7 755	-8 000	-15 500
Styrehonorar	4	-100 000	-55 000	-55 000	-110 000
Avskrivninger	13	-91 169	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-12 875	-13 250	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-83 630	-82 720	-88 000	-89 000
Konsulenthonorar		-11 173	-101 755	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-411 936	-286 660	-256 000	-238 500
Forsikringer		-314 226	-281 406	-338 000	-352 000
Kommunale avgifter	7	-775 482	-733 601	-817 000	-771 000
Ladekostnader elbil		-759	0	0	0
Energi/fyring	8	-75 322	-74 496	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-400 628	-384 280	-400 000	-162 000
Andre driftskostnader	9	-386 309	-335 949	-492 000	-500 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 677 608**	**-2 356 872**	**-2 548 000**	**-2 332 200**
DRIFTSRESULTAT		**-202 576**	**-2 207**	**-72 000**	**240 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 979	34 089	0	0
Finanskostnader	11	-33 626	-602	0	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 353**	**33 487**	**0**	**-64 000**
ÅRSRESULTAT		**-199 224**	**31 280**	**-72 000**	**176 800**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	31 280
Fra opptjent egenkapital:	-199 224	0

SUNDLAND BORETTSLAG
ORG.NR. 947718819, KLIENTNR. 9279

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 555 843	7 555 843
Tomt		725 180	725 180
Andre varige driftsmidler	13	1 410 008	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**9 691 032**	**8 281 023**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 612	7 542
Forskuddsbetalte kostnader		7 383	100 546
Driftskonto OBOS-banken		164 955	309 342
Sparekonto OBOS-banken		335 879	82 109
SUM OMLØPSMIDLER		**516 829**	**499 540**
SUM EIENDELER		**10 207 860**	**8 780 563**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		7 633 973	7 833 196
SUM EGENKAPITAL		**7 639 373**	**7 838 596**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 188 868	0
Borettsinnskudd	15	739 800	739 800
Annen langsiktig gjeld	16	27 050	27 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 955 718**	**766 850**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 650	33 151
Leverandørgjeld		564 765	135 050
Påløpte renter		355	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 916
SUM KORTSIKTIG GJELD		**612 770**	**175 117**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 207 860**	**8 780 563**
Pantstillelse	17	1 939 800	739 800
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.05.2026
Styret i Sundland Borettslag

Karoline Svenning /s/ Benjamin Bøe Synnevåg /s/ Frank Magnus Ulriksen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 475 576
Leie/felleskostnader tidl.år	-3 631
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 471 945**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 875**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 703
Drift/vedlikehold elektro	-119 122
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 601
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 344
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-14 929
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-411 936**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-225 727
Vann- og avløpsgebyr	-182 970
Feie- og tilsynsgebyr	-28 118
Renovasjonsgebyr	-338 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-775 482**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-75 322
SUM ENERGI / FYRING	**-75 322**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 500
Container	-24 748
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 804
Vaktmestertjenester	-30 820
Vakthold	-5 070
Renhold ved firmaer	-178 869
Snørydding	-109 599
Andre driftskostnader	-1 092
Trykksaker	-3 835
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-7 830
Bank- og kortgebyr	-3 164
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-386 309**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	31 262
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 249
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 770
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Andre renteinntekter	469
SUM FINANSINNTEKTER	**36 979**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-33 018
Renter på leverandørgjeld	-608
SUM FINANSKOSTNADER	**-33 626**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	6 739 815
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	816 028
SUM BYGNINGER	**7 555 843**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjoner for elbiler		
Tilgang 2025	1 501 178	
Avskrivninger 2025	-91 169	
		1 410 008
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 410 008**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-91 169**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,44 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-1 200 000	
Nedbetalt i år	11 132	
		-1 188 868
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 188 868**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-739 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-739 800**

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd motorvarmere	-27 050
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-27 050**

NOTE 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	739 800
Pantelån	1 188 868
TOTALT	**1 928 668**

Bygninger	7 555 843
Tomt	725 180
TOTALT	**8 281 023**

ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Sundland Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sundland Borettslag som viser et underskudd på kr 199 224. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, 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 2025, 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 budsjettall 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

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, 07.05.2026
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
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

Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

07.05.2026 19:31:28

Signaturmetode

BankID (NO)

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.05.26
Selskapsnummer: 9279 **Selskapsnavn:** Sundland Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for Sundland Borettslag

Organisasjonsnummer: 947718819
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:00, Klubbhuset til Nardo Fotballklubb, Lillesal. Adresse: Fiolsvingen 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Karoline Svenning velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Svenning er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mirnes Amor Hurtic er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Etablering og oppgradering av uteområde

Styret ønsker å gjennomføre en oppgradering av borettslagets uteområder og plattinger.

Flere av dagens uteområder har behov for oppgradering både med tanke på brukervennlighet, solforhold og skjerming mot vei og innsyn.

Styret foreslår at området utenfor blokk 34 oppgraderes som første del av prosjektet. Her ønskes det etablert:

· Ny platting vendt mot dalen

· Levegg/skjerming mot veien

· Tilrettelegging for gode solforhold

· Innkjøp av utemøbler til felles bruk

Styret foreslår videre at uteområdene utenfor blokk 36 og 38 oppgraderes. Dette inkluderer:

· Oppgradering av eksisterende plattinger

· Flytting/omplassering av platting ved området nær treet utenfor blokk 38 for å forbedre bruksmuligheter og solforhold

· Etablering av levegg mot veien

· Tilpasning av plassering for bedre tilgang på sol gjennom dagen

· Innkjøp av utemøbler ved behov

> **Forslag til vedtak:**
> Styret arbeider videre med oppgradering av plattinger og uteområder ved blokk 34, 36 og 38, med prioritet på blokk 34. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, planlegge og gjennomføre tiltakene innenfor en rimelig økonomisk ramme.
>
> ✓ **Vedtatt. 16 stemte for.**
> **2 stemte mot.**

7. Platting

Fremmet av: Silje Rebekka Storleer

Forslag: Oppgradering av uteområde ved blokk 38 og de andre blokkene.

Bakgrunn:
Utenfor blokk 38A står det i dag et huskestativ som i svært liten grad har vært i bruk over flere tiår. Flere

beboere med botid på over 20 år, kan bekrefte dette. Også tidligere, da det bodde flere småbarnsfamilier, ble huskestativet sjelden benyttet. I stedet har lekeplassen på motsatt side vært foretrukket.

Dersom det er ønske om å beholde huskestativet, bør dette uansett oppgraderes eller erstattes av hensyn til sikkerhet.

Det er en platting utenfor blokk 38 som etter vår vurdering er meget lite hensiktsmessig plassert. Den har ingen solforhold eller skjerming mot veien og blir derfor i svært liten grad brukt.

Formål med forslaget:
Hensikten er å legge til rette for et mer attraktivt og funksjonelt uteområde som faktisk blir brukt av beboerne. Dette kan oppnås ved å etablere en ny platting med gode solforhold, noe skjerming mot vær og vind, samt egnede og holdbare utemøbler.

Forslag til løsning:

- Huskestativet fjernes, og det etableres en ny platting på dette området.
- Det settes opp en skjermvegg mot vei/parkering på ca. 2–2,5 meter for å gi le og minimere innsyn.
- På sidene settes det opp lavere vegg (ca. 1,5 meter), delvis åpne for å sikre gode solforhold. Veggen på sidene kan dekke halve platten slik at en del av platten forblir åpen.
- Eksisterende platting utenfor blokk 38 (bak treet) rives, da den i liten grad benyttes.
- Innkjøp av nye holdbare utemøbler.

Styrets innstilling
Styret har en tilsvarende sak på dette. Det anbefales å stemme ned denne saken og stemme frem styrets tilsvarende sak.

> **Forslag til vedtak:**
> Huskestativ fjernes fra alle blokkene.
>
> ✓ **Vedtatt. 15 stemte for.**
> **3 stemte mot.**

8. Sykkelboder

Fremmet av: Silje Rebekka Storleer

Bakgrunn:
Det ble tidligere vedtatt at det skulle etableres sykkelboder i borettslaget, men tiltaket har så langt ikke blitt gjennomført. Mangelen på sykkelboder oppleves som upraktisk for beboerne, både med tanke på sikker oppbevaring og beskyttelse av sykler mot vær og slitasje.

Uavhengig av eventuell fremtidig renovering eller oppgradering av blokkene, er behovet for sykkelboder til stede allerede i dag. En større oppgradering av bygningsmassen kan også ligge flere år frem i tid.

Formål med forslaget:
Å sikre trygg, praktisk og vær beskyttet oppbevaring av sykler for beboerne.

Gjennomføring:
Tiltaket organiseres av styret, enten ved bruk av borettslagets tilknyttede leverandører eller ved innhenting av tilbud fra eksterne aktører.

Styrets innstilling

Konkret forslag til etablering av sykkelboder ble stemt ned med stort flertall i 2025. Kostnaden på dette ble høy og med rehabiliteringsprosjekt ønskes dette ikke å prioriteres. Det er heller ikke konkret forslag her, og styret ønsker ikke å gjøre planlegging/befarings arbeid på nytt.

> **Forslag til vedtak:**
> Det etableres sykkelboder utenfor hver blokk.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemte for.**
> **13 stemte mot.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Merkompensasjon til styret

Styret i borettslaget har i den siste perioden hatt en betydelig økning i arbeidsmengde utover det som normalt forventes av et styreverv. Arbeidet har blant annet omfattet omfattende oppfølging av:

- drift og vedlikehold

- gjennomgang av avtaler med leverandører

- økonomi

- prosjekt med parkeringsplasser med tilhørende ladeanlegg

- oppfølging og møter med prosjektledelse ift. rehabilitering

Styret har brukt et betydelig antall timer for å sikre god drift og ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte. Dette arbeidet har i stor grad kommet alle beboere til gode gjennom bedre oppfølging, effektiv håndtering av saker og verdibevarende tiltak for eiendommen.

På bakgrunn av den ekstraordinære arbeidsmengden foreslås det derfor at styret gis en ekstra kompensasjon for inneværende periode, utover ordinært styrehonorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at det utbetales en ekstra kompensasjon til styret på kr 50 000, som fordeles likt mellom styremedlemmene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Benjamin Bøe Synnevåg

Følgende stilte til valg:
Benjamin Bøe Synnevåg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Niclas Johansen Svardal

Man ønsket å velge inn 2 varamedlemmer, men ingen flere kandidater meldte seg.

Følgende stilte til valg:
Niclas Johansen Svardal

12. Valg av valgkomite

Medlemmer (1 år)

Ingen ble valgt

Ingen kandidater meldte seg.

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

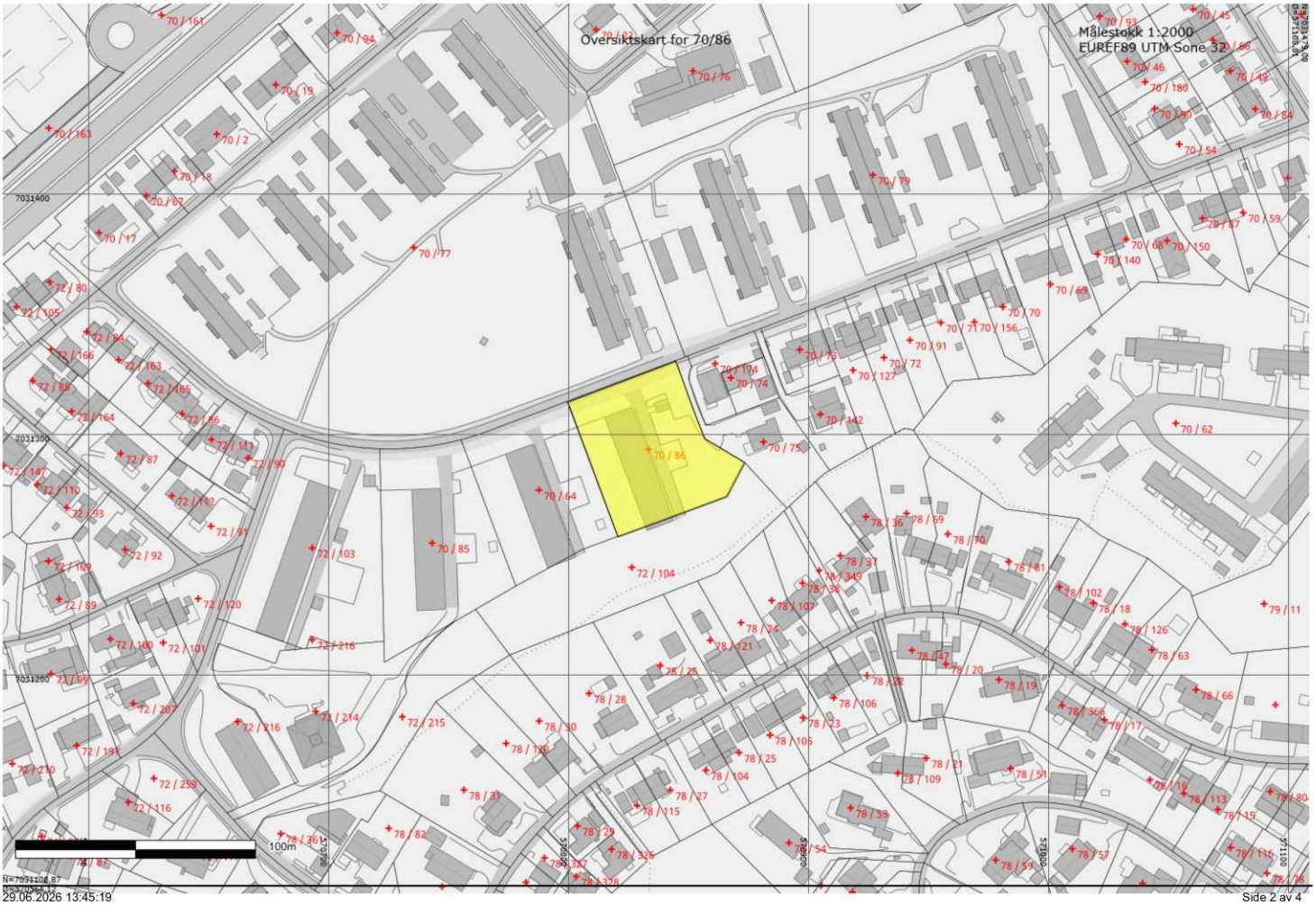
Trondheim

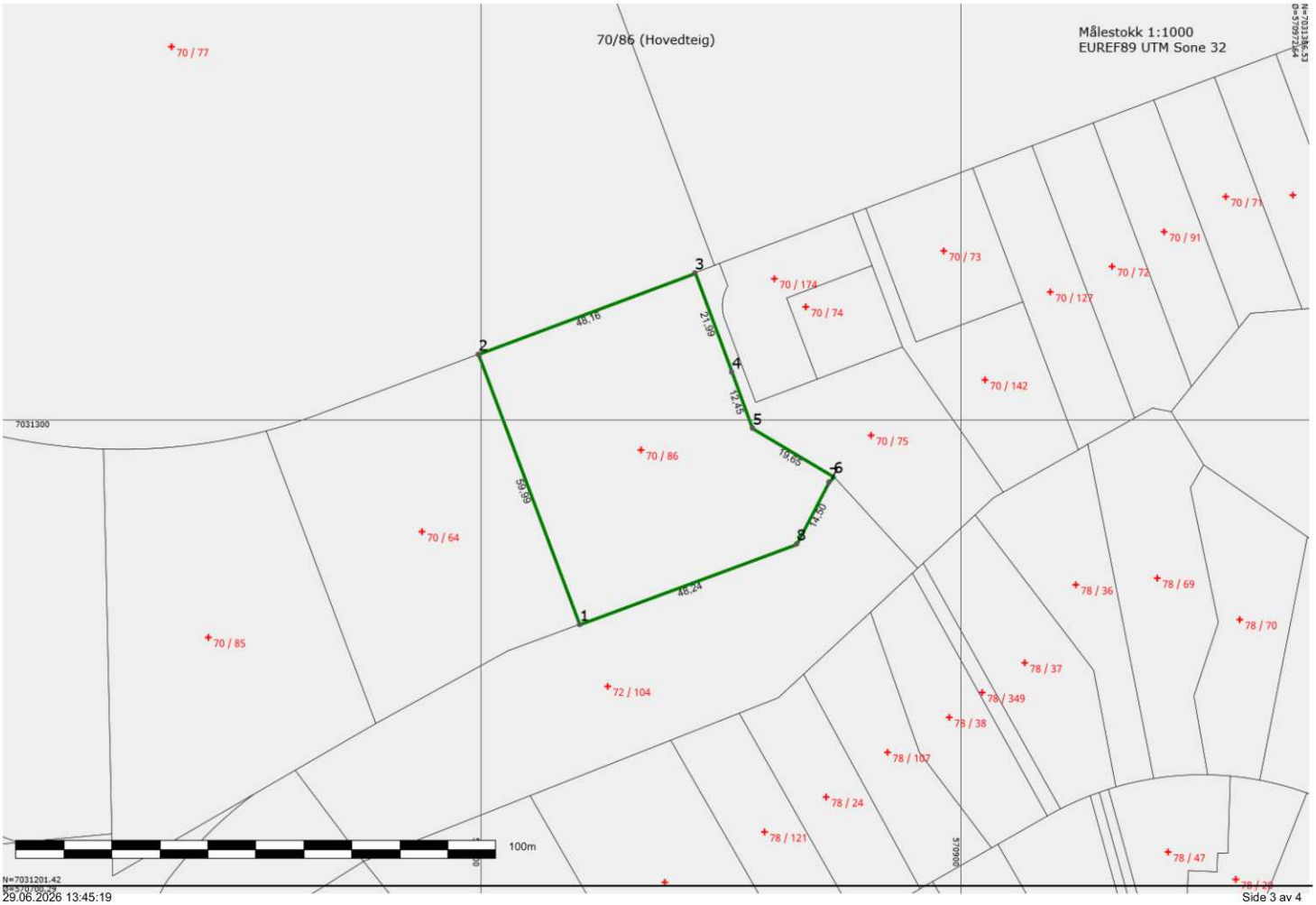
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**70**	**86**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 70/86
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


70/86 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
70 / 77
70 / 73
70 / 174
70 / 74
70 / 72
70 / 127
70 / 91
70 / 142
70 / 75
70 / 86
70 / 64
70 / 85
72 / 104
78 / 36
78 / 69
78 / 70
78 / 37
78 / 349
78 / 38
78 / 107
78 / 24
78 / 121
78 / 47
48.16
21.99
12.45
19.68
14.30
48.24
59.59
7031300
100m

Areal og koordinater

Areal: 3047,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031293,68 Øst: 570833,36

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031257,43	570820,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			59,99	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031313,59	570799,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			48,16	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031330,52	570844,55	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			21,99	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031309,91	570852,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			12,45	Ikke hjelpelinje		11	
5	7031298,25	570856,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			19,65	Ikke hjelpelinje		11	
6	7031288,21	570873,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			1,52	Ikke hjelpelinje		11	
7	7031287,04	570872,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			14,50	Ikke hjelpelinje		11	
8	7031274,19	570865,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			48,24	Ikke hjelpelinje		11	

R 163, sl.f.: 28.08.58.

V e d t e k t e r

vedk. reguleringsplan for deler av Nardo söndre, Nardo östre, Sundland söndre, Margretelyst, Frydenlund m.fl.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare föres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må plaseres slik at de ikke virker skjemmende for ströket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
5. Boligblokkene tillates fört opp i 3 og 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av bygningsloven byggehöyde og byggelinje for skolen, samfunnshuset og småkirken.
7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
   Butikker og kontorer ved blokkbebyggelsen skal oppföres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer. Bygningsrådet bestemmer höyden for dette anlegg.
8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppfört annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
10. Transformatorstasjoner kan oppföres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtekter for Strinda.



r163

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

Vedtatt av Strinda kommunestyre den 30. januar 1958.
Godkjent av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 28. august 1958.

R 163, sl.f.: 28.08.58.

V e d t e k t e r

vedk. reguleringsplan for deler av Nardo söndre, Nardo östre, Sundland söndre, Margretelyst, Frydenlund m.fl.

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare föres opp ett våningshus. Uthus og garasjer må plaseres slik at de ikke virker skjemmende for ströket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.
5. Boligblokkene tillates fört opp i 3 og 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.
6. Bygningsrådet bestemmer innenfor rammen av bygningsloven byggehöyde og byggelinje for skolen, samfunnshuset og småkirken.
7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
   Butikker og kontorer ved blokkbebyggelsen skal oppföres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer. Bygningsrådet bestemmer höyden for dette anlegg.
8. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.
9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppfört annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
10. Transformatorstasjoner kan oppföres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og bygningsvedtekter for Strinda.



r163

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

Vedtatt av Strinda kommunestyre den 30. januar 1958.
Godkjent av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 28. august 1958.



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings – og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
- Garasje, og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesarealer: Ball-, kvartals- og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

ENDRING AV PARKERINGPLAN
FOR TORS VEG NR. 34-36-38

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

26. 9. 1972

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
Kontrollert:	163 e		

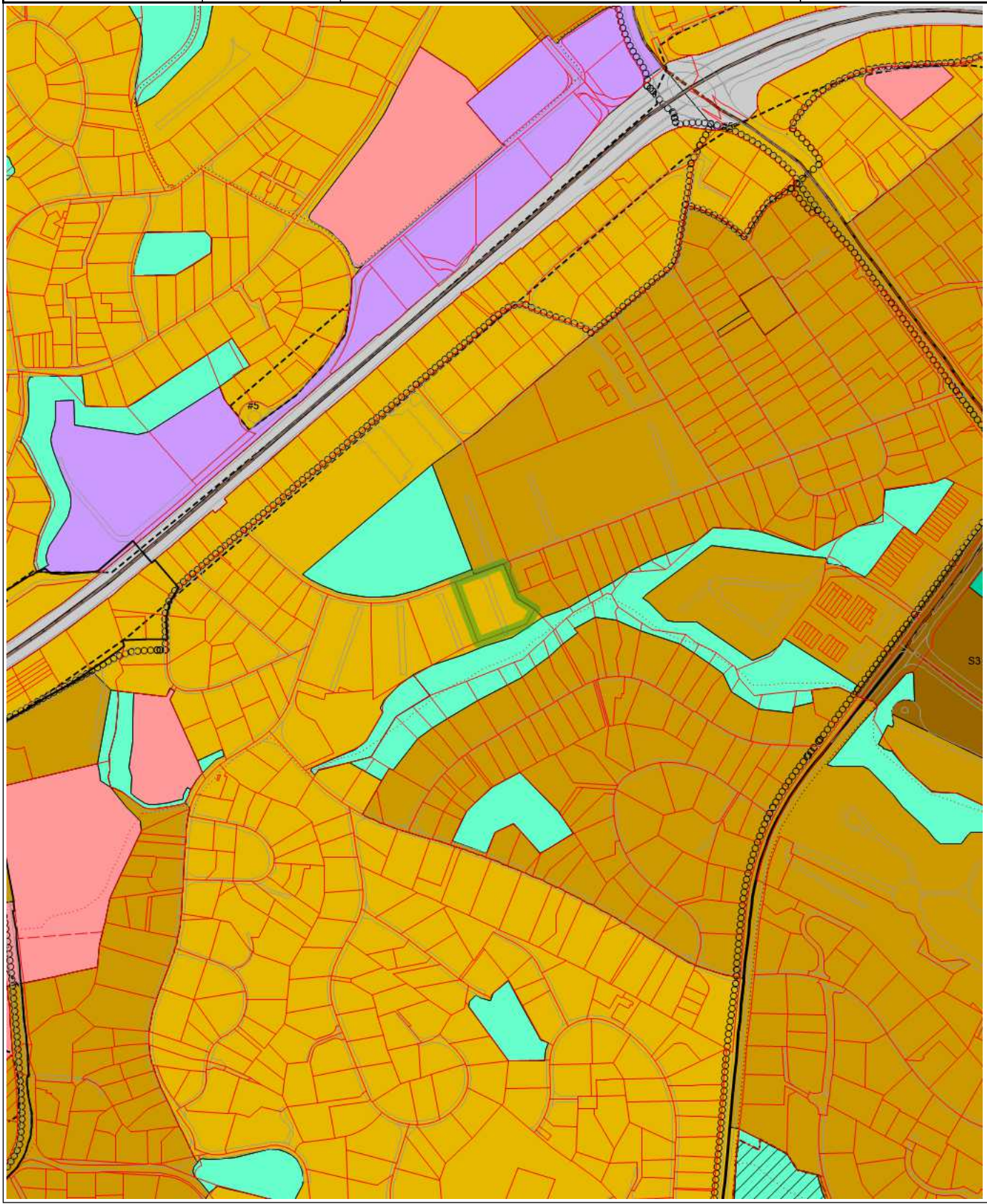

R 163
R 163

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tors veg 34A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

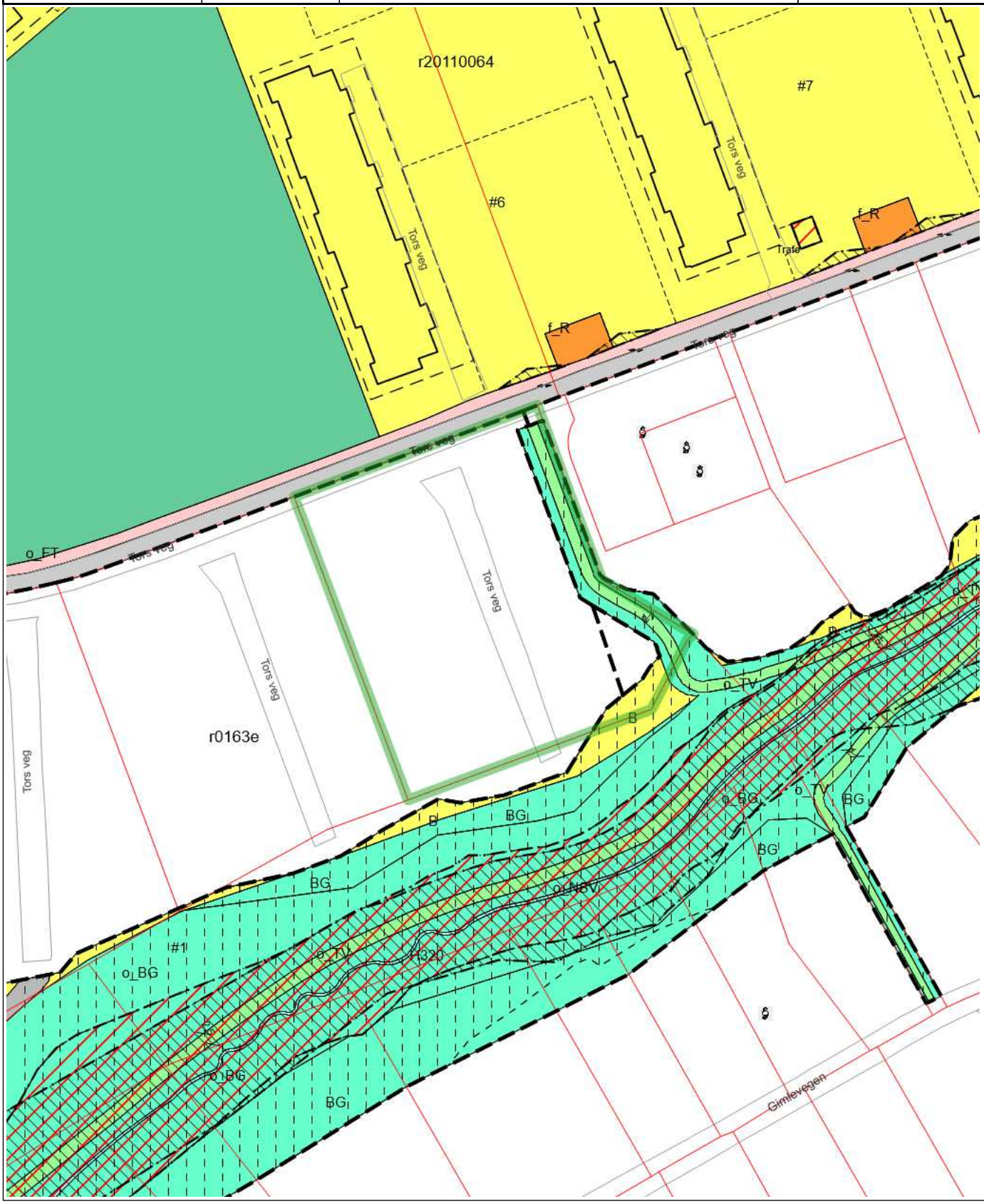
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tors veg 34A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

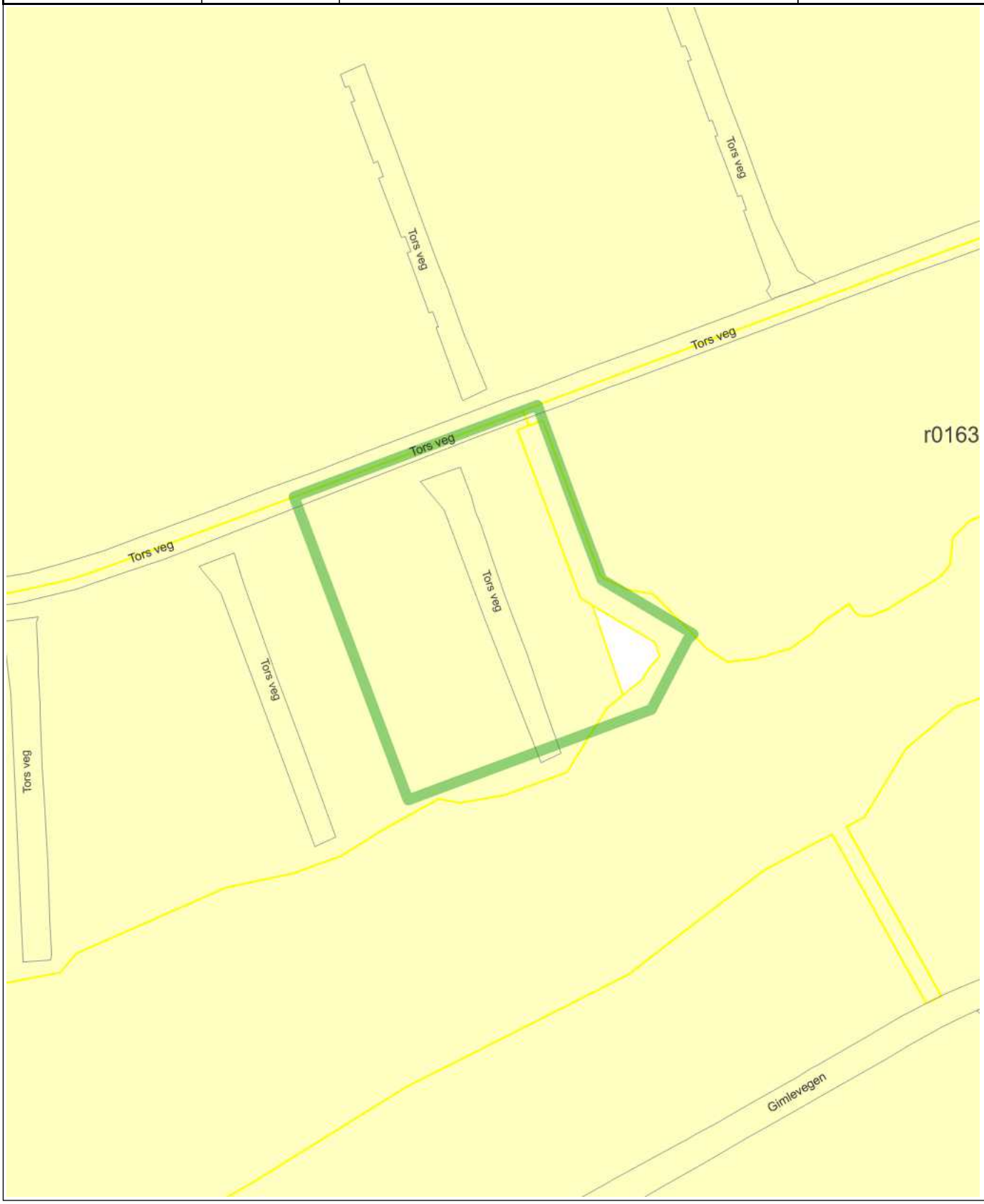
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Fortau
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Naturområde i sjø og vassdrag

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 70	Bnr: 86	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tors veg 34A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tors veg 34 A, 7035 Trondheim
Gnr. 70, Bnr. 86, andelsnr. 3 i SUNDLAND BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260249

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
