PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# ØSTRE HALLSETVANGEN 4A

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Østre Hallsetvangen 4 A
# 7027 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1969
BRA: 51 $m^2$
BRA-i: 48 $m^2$

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 6 | 0 | 0 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Østre Hallsetvangen 4 A
7027 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33270

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

### Avløpsrør

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

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

### Vannledninger

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

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

### Elektrisk

#### Oppsummering

TG2 er gitt pga manglende samsvarserklæringer på utbedringer som er gjort på det elektriske anlegget. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge.

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

#### Anbefalte tiltak

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

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Varmtvannstank er montert i hjørne av kjøkken, uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert waterguard.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**26.6.2025**

Rapportdato
**29.6.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Stine Scobie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Østre Hallsetvangen 4 A, 7027 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 100 | Bruksnr: | 164 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 50 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1969**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Byggemetode: Boligblokk oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp/folie. Vinduer med isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 51 | 48 | 3 | 0 | 9 |
| **Totalt m²** | **51** | **48** | **3** | **0** | **9** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 51 | 48 | 3 | Entre, soverom, bad, stue og kjøkken | Bod |
| **Totalt m²** | **51** | **48** | **3** | | |

## Kommentar til arealberegning

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

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er balkong med utgang fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Balkonger ble pusset opp ifbm oppussing av fasader. Dagens eier er ikke kjent når dette er gjort. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 3-lags glass. | |
| Ytterdør i malt utførelse. | |
| Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og terrassedør ble byttet i 2010. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Det er betongdekke i etasjeskille. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Det er kjøkkeninnredning medprofilerte fronter og laminat benkeplate.<br>Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp<br>Kjøkkenet er fra 2014/15, ref tidligere salgsoppgave. | |

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Mekanisk avtrekk som går ut. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-1** |

## 6.5 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Brannvarsler i tak og brannslukker på soverom. | |

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

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Plast, Kobber |

Det er vannrør i leiligheten av kobber og plast.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av bad og kjøkken.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
|---|---|
| Deler av vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2 | |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
|---|---|

TG2 er gitt pga manglende samsvarserklæringer på utbedringer som er gjort på det elektriske anlegget. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.9 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke tilgjengelig |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Varmtvannstank er montert i hjørne av kjøkken, uten mulighet for inspeksjon. Det er etablert waterguard.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom/kjøkken.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

## 6.11 Våtrom

### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet er pusset opp i 2007, ref tidligere salgsoppgave.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres svakt fall til sluk.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med servant, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin.

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Det er montert elektrisk vifte.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

### Fuktmåling

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

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

## 6.12 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

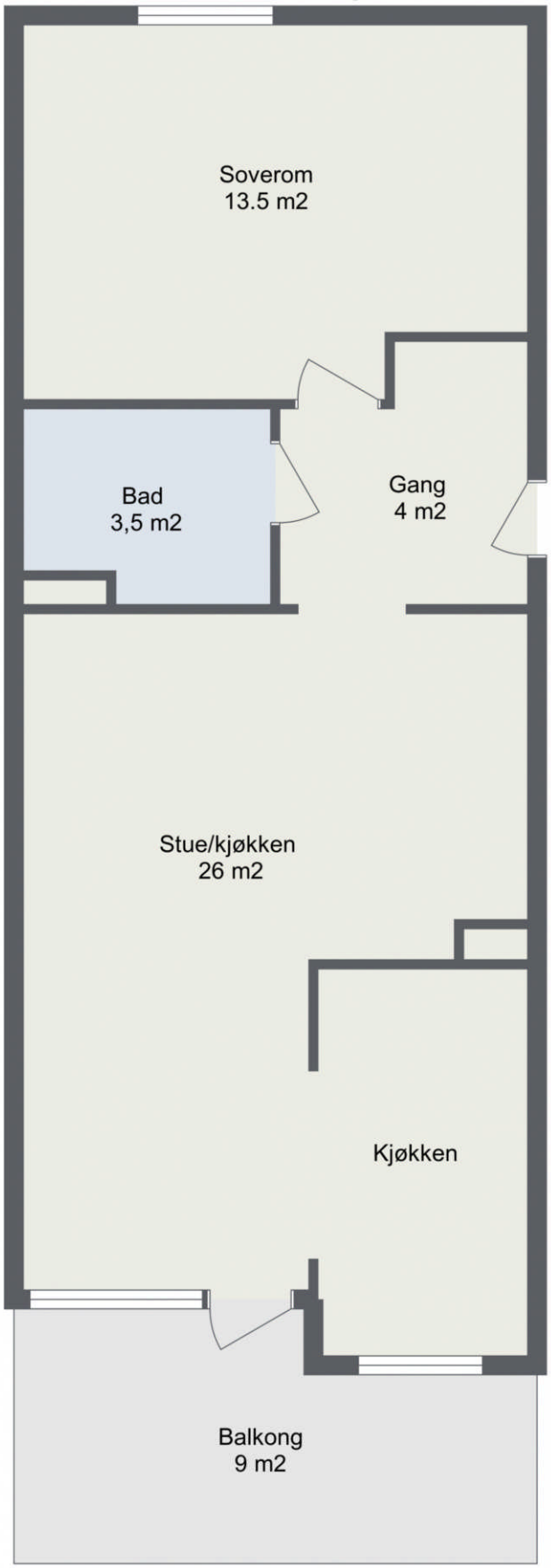
## 6.17 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

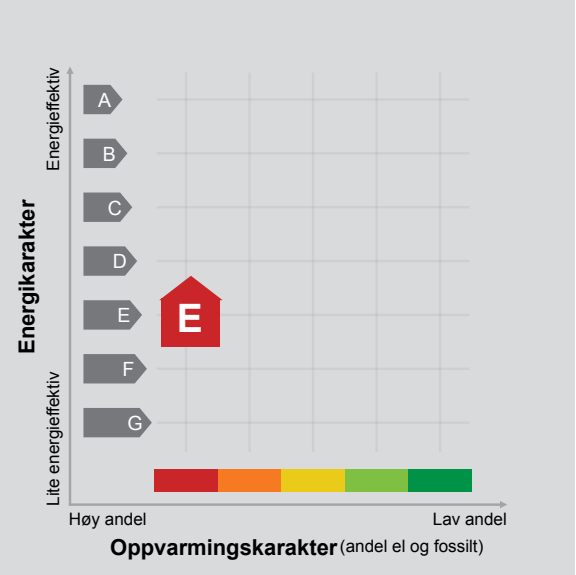
# 1. Etasje




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).

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Østre Hallsetvangen 4A |
| Postnummer | 7027 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 100 |
| Bruksnummer | 164 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182388629 |
| Bruksenhetsnummer | H0102 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-141507 |
| Dato | 29.06.2025 |




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

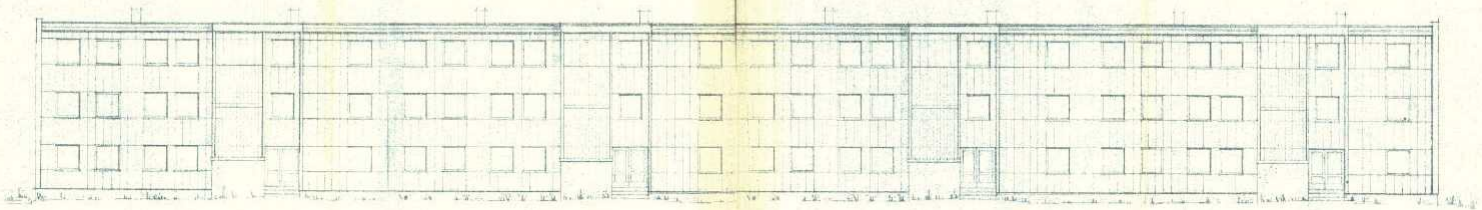
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

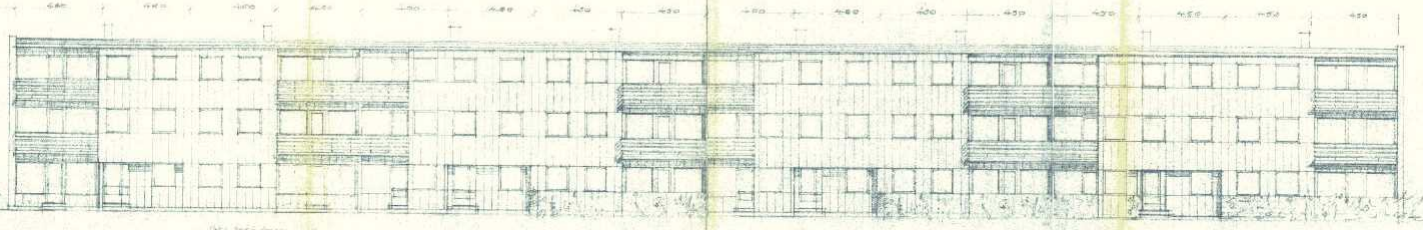
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

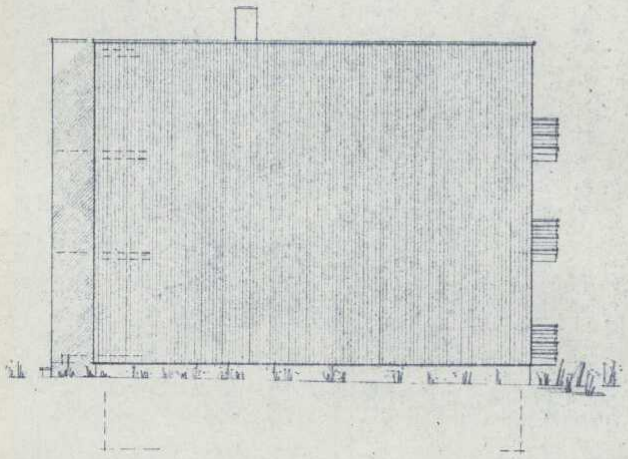
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

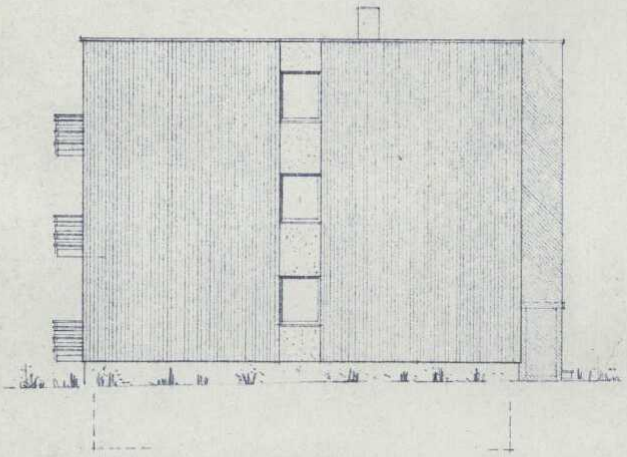
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.







Fasader Gavler



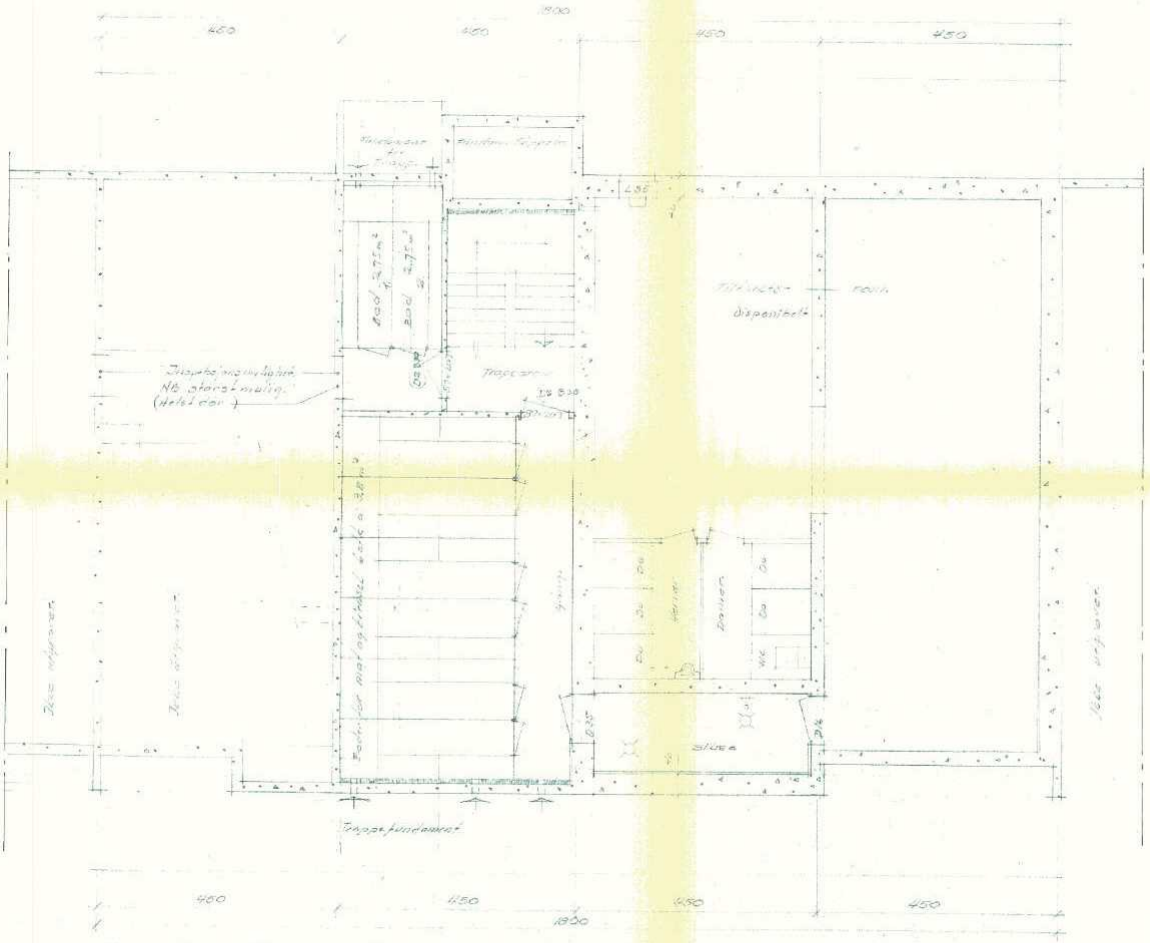
Nord Vinduer

| Dato | Rev. |
|---|---|
| Sak nr. 01355 | Dato 12.9.68 |

BYGNINGSRÅD

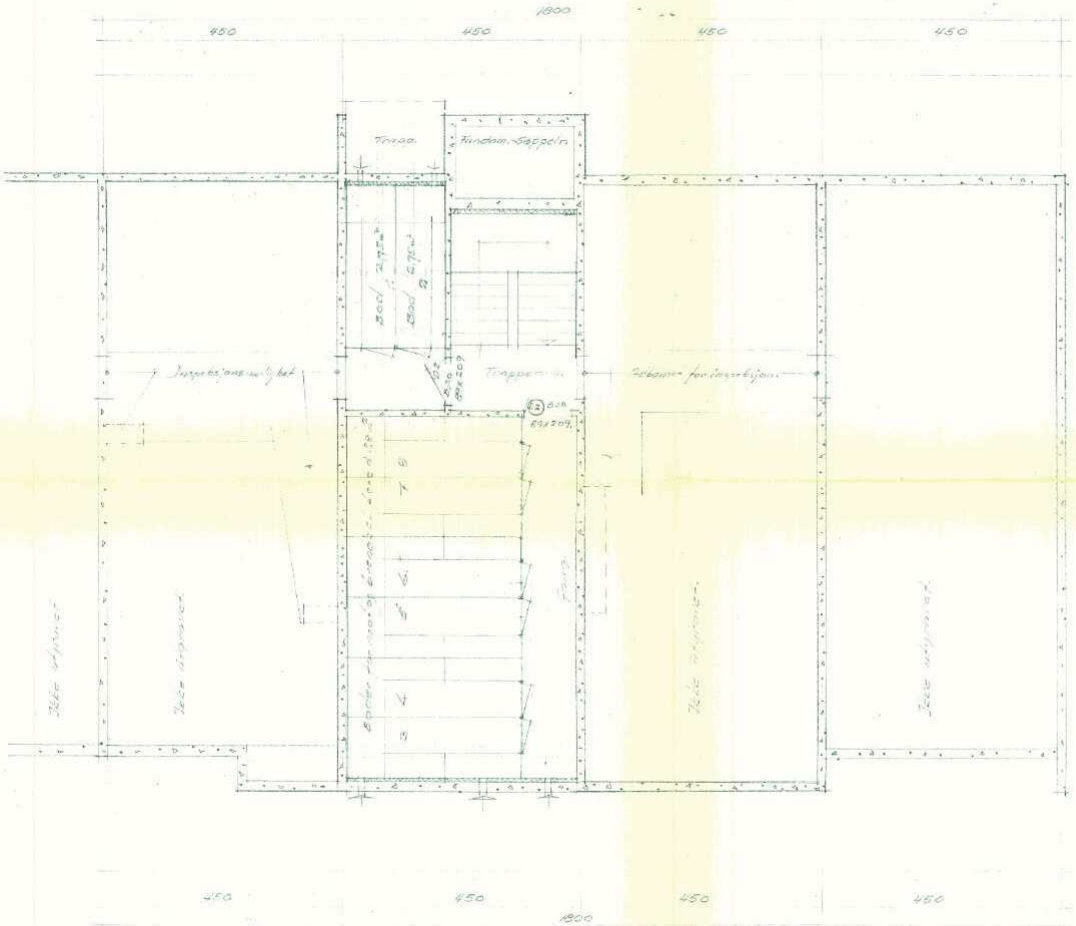
BYGNINGSKONTORET
23.9.68 01254
MOTTATT - JR. HR.

| | |
|---|---|
| Hjs Fernstrøm. Trondheim | 3.10.67. |
| Boliger, okk. Hasset-Sonare | 106 |
| Gavler. | 1:100 |
| Hjs Fernstrøm Trondheim | Arndt. |




Plan av Kjellen. Prinsipp mot nytt rom.

Arb. off. Baden
Fa Jernbetong Trondheim 3.10.67
Bakkelokk, Hotell Scandinavia 1:50
Fa Jernbetong Trondheim

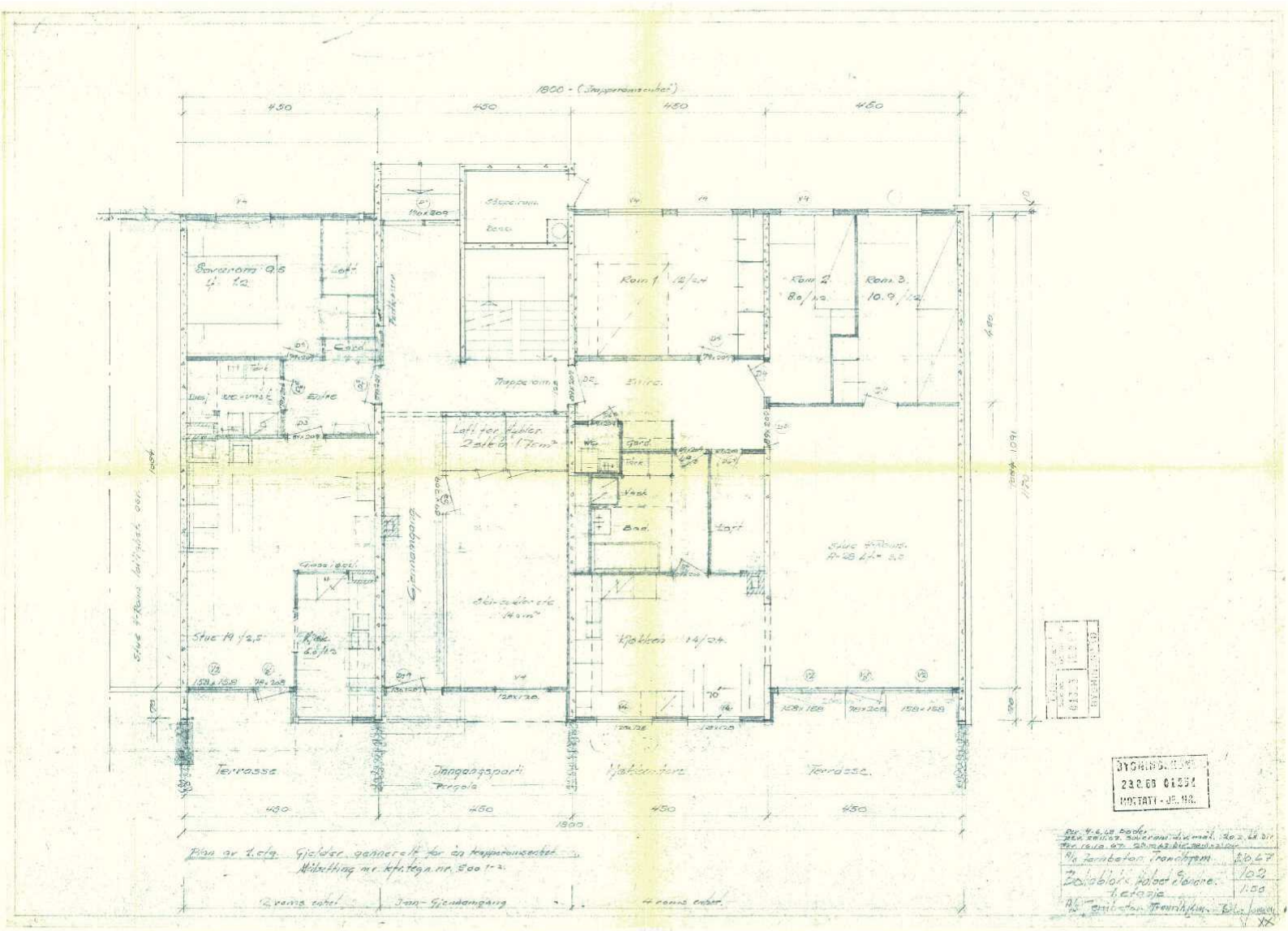



Plan av fjellet Rønsiop. uten tilf. rom.

BYGNINGSNR. 1
23.8.68 61231
MOTTATT - 25. AUG.

| | |
|---|---|
| Tegnet | |
| Kontrollert | |
| Godkjent | |
| Dato | 16.8.68 |
| Målestokk | 1:50 |

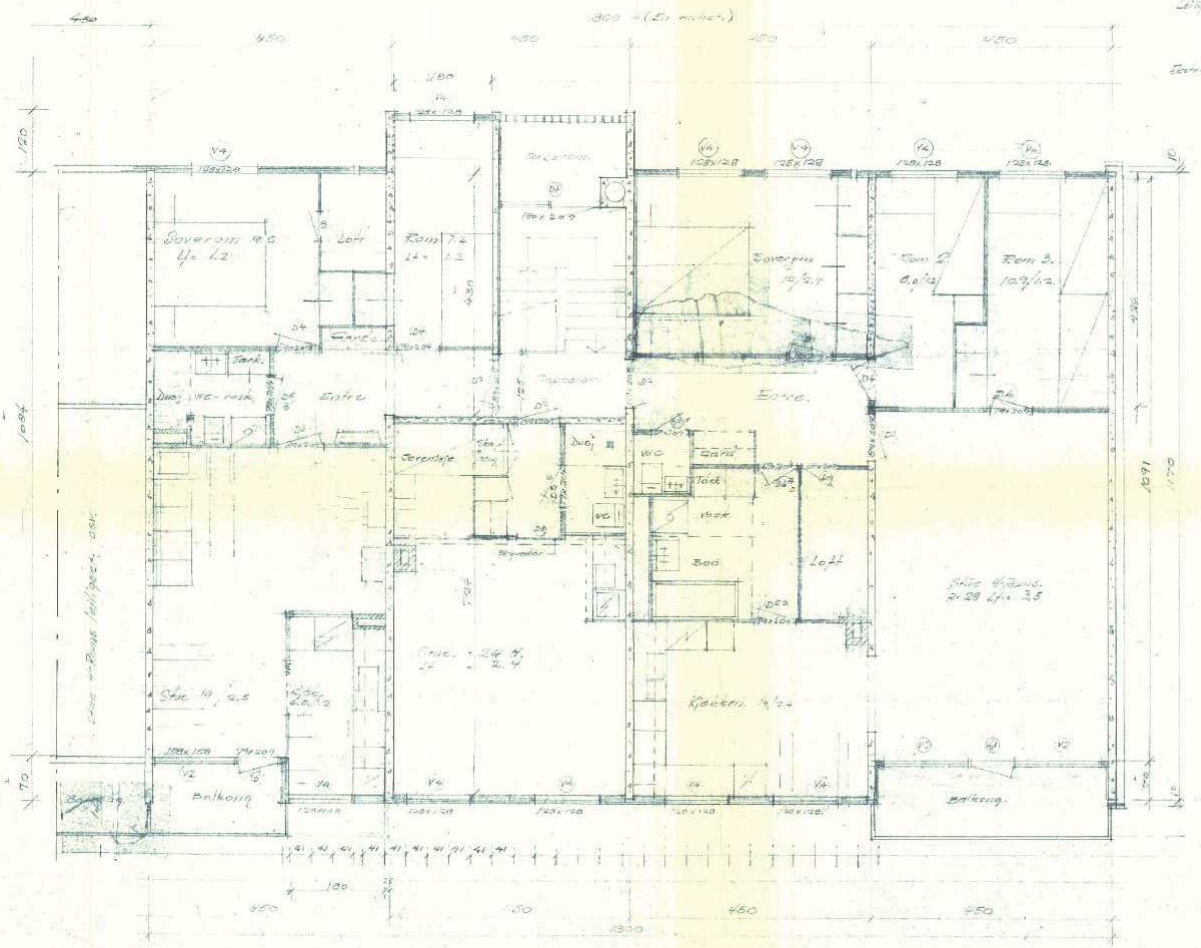
| | |
|---|---|
| Tegn.nr. | |
| Dato | 30.10.67 |
| Bolig-blokk - Rekke - Enhus | 101. |
| Kjellerplan Kjellerleilighet nr. | 1:50 |
| Alg Terrasse nr. Terrassetype nr. | |




BYGNINGSKONTORET
23.8.68 01552
INNTATT - JS. 113.

Rev. 4.6.68 bad
Rev. 28.11.67. Soverom 9,6 m² 2,4 br.
Rev. 16.10.67. Soverom 9,6 m² 2,4 br.

| | |
|---|---|
| A/s Jernbetan, Trondheim | 20.6.67 |
| Selskapets hjelpebygninger | 1:50 |
| 1. etasje | 1:100 |
| A/s Smidstrøm Trevarefabrikk, Bolig | |




Arealberegninger

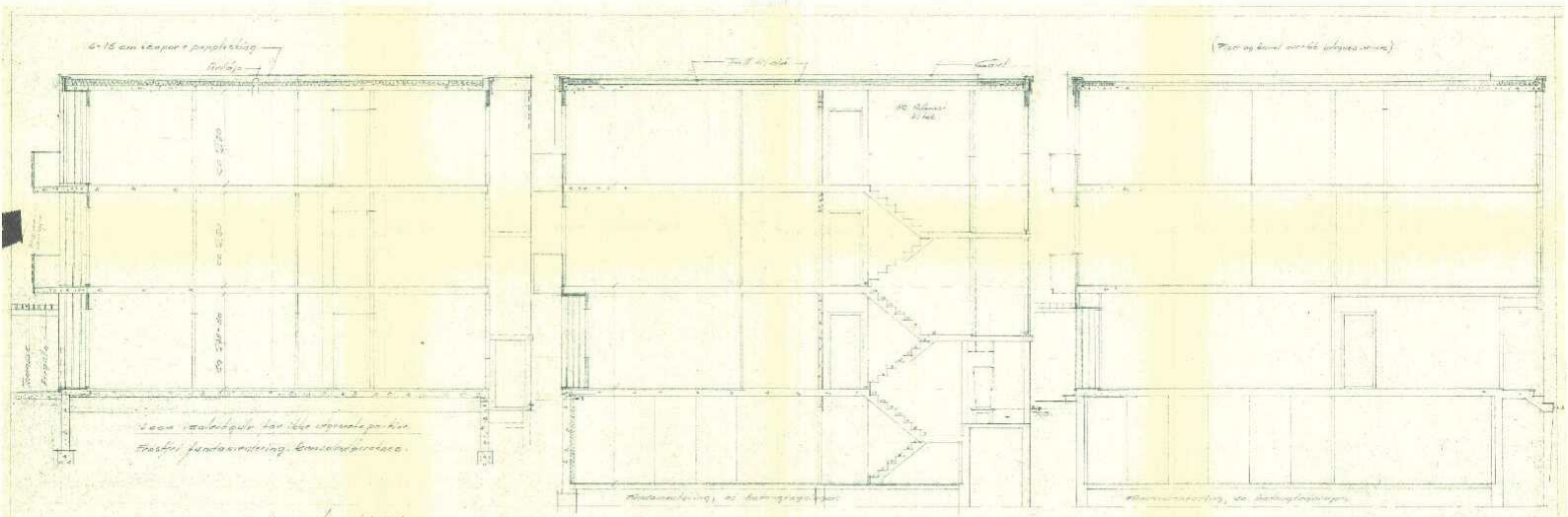
| | | Bruttoareal | Lettvektsvegger | Leieareal | Kr/m² |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | 1 rom | 33,5 m² | = 2,4 m² | 31,1 m² | |
| " | 2 rom | 50,1 " | = 3,0 " | 47,1 " | = 2,5 % |
| " | 3 rom | 61,1 " | = 2,0 " | 59,1 " | = 3,5 % |
| " | 4 rom | 101,8 " | = 2,8 " | 99,0 " | = 2,8 % |

Fellesrom: Ca. 32 m² fellesrom m/trappegang
+ 10,5 m² Sparekasse
+ 21,3 m² Oppholdsrom
+ 5,0 m² Div. fellesrom
+ 6,0 m² balkonger av 2 og 4 roms lgh. 2, 3 etg.
Terrasse-hageplass for leilighetene i 1. etg.
Parkering-beredskapen etc.

Plan av 3. etg. Gjelder generelt for alle etasjer + Basen.
Mål og beliggenhet kfr. plasser på 500 A2

SYNSBEHANDLET
28.06.68 01551
MOTTATT - BE.NR.

| | |
|---|---|
| Rev. 28.11.67. Soverom Div. mål. Rev. 22.10.67. Div. mål. | |
| A/S Trondheim Trevarefabrikk | 31.05.67 |
| Boligblokk Hasset Sandvika | 102 |
| 2. etasje = 3 etg. | 1:50 |
| A/S Betong Trondheim | Sol/Jun |



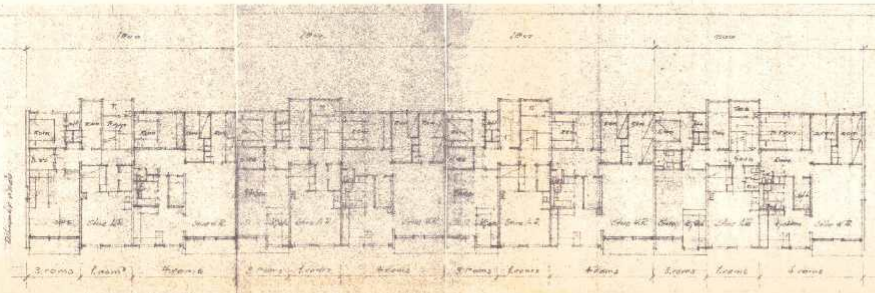
Snitt gj. kjellerdel - Rømt kjellerdør (Hvor skjæres snittet)
Snitt A

Snitt gj. trappen mot nordlige kjellerrom
Snitt B

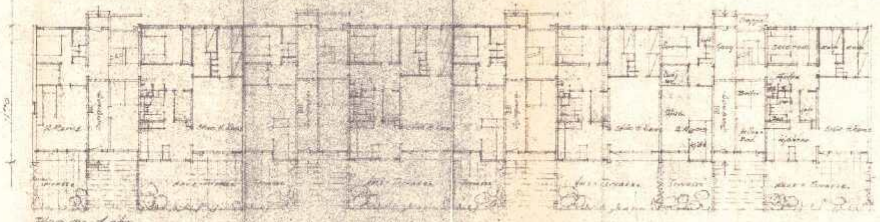
Snitt gj. inngangsparti, trappehus og kjellerrom
Snitt C

JYDSKE BANK
2 9 DEC 1955
HOLSTEBRO - ÅBNE

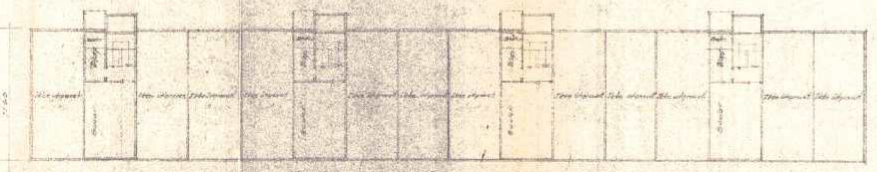
| | |
|---|---|
| Byggeplan for Grundejerforeningen | 1:50 |
| Statsgymnasiet - Kassel Brandts | 1:20 |
| Snit ff | 1:50 |
| Fa. Jensbech, Trondhjem | [illegible] |



Etasje av 2 typer etg.



Plan av 1 etg.



Plan av kjelleren
for blokker med 1 lilleblokk over
egen kjellerplan. Øvre del av bo

| Antall blokker | | Antall leiligheter | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 roms | 2 roms | 3 roms | 4 roms |
| Blokk I | 24 | 6 | 3 | 6 | 9 |
| Blokk II | 32 | 8 | 4 | 8 | 12 |
| Blokk III | 24 | 6 | 3 | 6 | 9 |
| Blokk IV | 40 | 10 | 5 | 10 | 15 |
| Blokk V | 24 | 6 | 3 | 6 | 9 |
| Blokk VI | 16 | 4 | 2 | 4 | 6 |
| Blokk VII | 24 | 6 | 3 | 6 | 9 |
| Blokk VIII | 32 | 8 | 4 | 8 | 12 |
| Blokk IX | 32 | 8 | 4 | 8 | 12 |
| Blokk X | 12 | 3 | 1½ | 3 | 4½ |
| Blokk XI | 24 | 6 | 3 | 6 | 9 |
| | Sum | 76 | 38 | 76 | 114 |

Samlet sum 304 leiligheter

BYGNINGSNR.
23.06.65 01251
KONTANT - JE. NR.

| | |
|---|---|
| Revisjon nr. | Dato |
| Byggetillatelse datert | |
| Godkjent | |

Ås Jernbetong Trondheim

# Vedtekter
# for
# Søndre Halset Borettslag AL

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være kroner 100.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem. Borettslaget har også ansvar for utskifting av varmtvannsbereder.

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framm-møtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

---

# REGLER FOR HUSORDEN I BORETTSLAGET

**Orden og bruk av leiligheten**

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

**Dyr**

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

**Orden og bruk av innvendige fellesarealer**

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

**Orden og bruk av utvendige fellesarealer**

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

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

**Bruk av balkonger og terrasser**

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

**Renovasjon/Avfall**

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

**Bruk av tørkerom og tørkeplasser**

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

**Baderom, toalett, kraner og vannrør**

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

**Ansvar**

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

Styret,
17.08.2023

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

Trondheim 11.4.2025

# TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

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

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

**Til behandling foreligger følgende saker**

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

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

**Styret ønsker alle hjertelig velkommen**.

# Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

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

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

Pågående prosjekter per nå er:

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

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

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

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

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

**Drifts arbeid:**

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

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

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

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

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad Lill Ann Kleveland

*Dokumentet er elektronisk signert*

**FULLMAKT**

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

_____

Signatur andelseier

*Dokumentet er elektronisk signert*

# Årsmelding

| Name | Date |
| --- | --- |
| Danielsen, Marthe | 2025-03-28 |

Identification




Danielsen, Marthe

| Name | Date |
| --- | --- |
| Gjermstad, Jostein Eirik | 2025-03-28 |

Identification




Gjermstad, Jostein Eirik

| Name | Date |
| --- | --- |
| Fria, Marco Bjørklund | 2025-03-28 |

Identification




Fria, Marco Bjørklund

| Name | Date |
| --- | --- |
| Kleveland,Lill Ann | 2025-03-28 |

Identification




Kleveland,Lill Ann

SIGNICAT

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

# BALANSE 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Bygninger | 6 | 67 173 118 | 64 986 926 |
| Maskiner og utstyr | 6 | 1 527 353 | 1 509 656 |
| **Sum anleggsmidler** | | **68 700 471** | **66 496 582** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 232 074 | 143 110 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 751 076 | 747 906 |
| **Sum fordringer** | **7** | **983 150** | **891 016** |
| | | | |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter o l** | **8** | **11 555 095** | **7 204 561** |
| | | | |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **12 538 245** | **8 095 578** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **81 238 716** | **74 592 160** |

## EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Andelskapital | 9 | 30 400 | 30 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **30 400** | **30 400** |
| | | | |
| Opptjent egenkapital | | 5 678 339 | 14 800 800 |
| | | | |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **5 678 339** | **14 800 800** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **5 708 739** | **14 831 200** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| Borettsinnskudd | 10 | 3 879 800 | 3 879 800 |
| Innskudd parkering | | 553 700 | 604 700 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 68 811 450 | 50 799 863 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **73 244 950** | **55 284 363** |
| | | | |
| Avsetning vedlikehold | 4 | 0 | 2 500 000 |
| **SUM AVSETNINGER** | **4** | **0** | **2 500 000** |
| | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 198 401 | 1 175 314 |
| Kortsiktig gjeld til det offentlige | | 63 866 | 91 050 |
| Forskudd fra kunder | | 0 | 174 140 |
| Skyldige lønnskostnader | | 98 116 | 149 907 |
| Påløpte renter | | 618 976 | 387 744 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 305 668 | -1 559 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 285 027** | **1 976 597** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **81 238 716** | **74 592 160** |



Dokumentet er elektronisk signert

# BALANSE 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|

TRONDHEIM , 28.03.2025
Søndre Halset Borettslag Al

Marco Bjørklund Fria
Styrets leder

Marthe Danielsen
Styremedlem

Jostein Eirik Gjemstad
Styremedlem

Lill Ann Kleveland
Styremedlem



Dokumentet er elektronisk signert

# RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

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



Dokumentet er elektronisk signert

**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**
**NOTER 2024**

**Regnskapsprinsipper**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**
**NOTER 2024**

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

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

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

**6 Maskiner og anlegg**

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

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

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

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

| 6 | **Sum anleggsmidler** | **1 527 353** |
|---|---|---|

Dokumentet er elektronisk signert

**7 Fordringer**

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

**8 Øremerkede bankinnskudd**

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

**9 Andelskapital**

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

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

**10 Langsiktig gjeld**

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

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

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

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

| Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak: | 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| 1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,65 % | | 29 609 742 |
| Avdrag | | |
| Gjeld pr. 31.12: | | 29 609 742 |
| | | |
| **Betale avdrag i regnskapsåret:** | **-1 396 205** | **-11 598 155** |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld pr 31.12.** | **50 799 863** | **68 811 450** |

**Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.**

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

| | |
|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen: | |
| Handelsbanken | 68 811 450 |
| Borettsinnskudd | 3 879 800 |
| Sum | 72 691 250 |

**Eiendeler stilt som sikkerhet:**

| | |
|---|---|
| Bokført verdi bygningene, jfr note 6 | 67 173 118 |

*Dokumentet er elektronisk signert*

# 938 Offentlig r...

| Name | Date |
| --- | --- |
| Gjermstad, Jostein Eirik | 2025-03-28 |

Identification

bankID Gjermstad, Jostein Eirik

| Name | Date |
| --- | --- |
| Fria, Marco Bjørklund | 2025-03-28 |

Identification

bankID Fria, Marco Bjørklund

| Name | Date |
| --- | --- |
| Kleveland,Lill Ann | 2025-03-28 |

Identification

bankID Kleveland,Lill Ann

| Name | Date |
| --- | --- |
| Danielsen, Marthe | 2025-03-30 |

Identification

bankID Danielsen, Marthe

SIGNICAT

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

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag Al

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

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

Tiller, 01.04.2025
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

visena.com

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE***

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

*01.04.2025 10:43:12*

***Signaturmetode***

*Norwegian Buypass*

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

INNKOMMET SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 24. APRIL 2025:

Innkommet fra Vibeke Myhren:

Hundegård

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

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

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

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

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

## Valgkomiteens innstilling til nytt styre

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

Valgkomiteens innstiling til nytt styre 25/26 blir følgende:

Styremedlemmer:

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

Styreleder for 1 år:

- Jostein Erik Gjermstad

Vararepresentanter for 1 år:

- Stine Eidsæther
- Åshild Holstad

## Valgkomite 25/26

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

# REGLER FOR HUSORDEN I BORETTSLAGET

**Orden og bruk av leiligheten**

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

**Dyr**

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

**Orden og bruk av innvendige fellesarealer**

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

**Orden og bruk av utvendige fellesarealer**

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

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

**Bruk av balkonger og terrasser**

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

**Renovasjon/Avfall**

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

**Bruk av tørkerom og tørkeplasser**

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

**Baderom, toalett, kraner og vannrør**

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

**Ansvar**

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

Styret,
17.08.2023

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

Trondheim 11.4.2025

# TIL ANDELSEIERE I SØNDRE HALSET BORETTSLAG A/L

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

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

**Til behandling foreligger følgende saker**

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

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

**Styret ønsker alle hjertelig velkommen**.

# Årsmelding fra styret i Søndre Halset Borettslag A/L.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det var 6 leiligheter på framleie i 2024

Dokumentet er elektronisk signert

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

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

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

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

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

Pågående prosjekter per nå er:

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

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

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

*Dokumentet er elektronisk signert*

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

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

**Drifts arbeid:**

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

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

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

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

Styret i Søndre Halset BL AL, sign. elektronisk

Marco Bjørklund Fria Marthe Danielsen

Jostein Eirik Gjermstad Lill Ann Kleveland

*Dokumentet er elektronisk signert*

**FULLMAKT**

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

_____

Signatur andelseier

*Dokumentet er elektronisk signert*

# Årsmelding

| Name | Date |
| --- | --- |
| Danielsen, Marthe | 2025-03-28 |

Identification




Danielsen, Marthe

| Name | Date |
| --- | --- |
| Gjermstad, Jostein Eirik | 2025-03-28 |

Identification




Gjermstad, Jostein Eirik

| Name | Date |
| --- | --- |
| Fria, Marco Bjørklund | 2025-03-28 |

Identification




Fria, Marco Bjørklund

| Name | Date |
| --- | --- |
| Kleveland,Lill Ann | 2025-03-28 |

Identification




Kleveland,Lill Ann

SIGNICAT

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

# BALANSE 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| Bygninger | 6 | 67 173 118 | 64 986 926 |
| Maskiner og utstyr | 6 | 1 527 353 | 1 509 656 |
| **Sum anleggsmidler** | | **68 700 471** | **66 496 582** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 232 074 | 143 110 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 751 076 | 747 906 |
| **Sum fordringer** | **7** | **983 150** | **891 016** |
| | | | |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter o l** | **8** | **11 555 095** | **7 204 561** |
| | | | |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **12 538 245** | **8 095 578** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **81 238 716** | **74 592 160** |

## EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Andelskapital | 9 | 30 400 | 30 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **30 400** | **30 400** |
| | | | |
| Opptjent egenkapital | | 5 678 339 | 14 800 800 |
| | | | |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **5 678 339** | **14 800 800** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **5 708 739** | **14 831 200** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| Borettsinnskudd | 10 | 3 879 800 | 3 879 800 |
| Innskudd parkering | | 553 700 | 604 700 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 68 811 450 | 50 799 863 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **73 244 950** | **55 284 363** |
| | | | |
| Avsetning vedlikehold | 4 | 0 | 2 500 000 |
| **SUM AVSETNINGER** | **4** | **0** | **2 500 000** |
| | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 198 401 | 1 175 314 |
| Kortsiktig gjeld til det offentlige | | 63 866 | 91 050 |
| Forskudd fra kunder | | 0 | 174 140 |
| Skyldige lønnskostnader | | 98 116 | 149 907 |
| Påløpte renter | | 618 976 | 387 744 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 305 668 | -1 559 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 285 027** | **1 976 597** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **81 238 716** | **74 592 160** |



Dokumentet er elektronisk signert

# BALANSE 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|

TRONDHEIM , 28.03.2025
Søndre Halset Borettslag Al

Marco Bjørklund Fria
Styrets leder

Marthe Danielsen
Styremedlem

Jostein Eirik Gjemstad
Styremedlem

Lill Ann Kleveland
Styremedlem



Dokumentet er elektronisk signert

# RESULTATREGNSKAP ÅR 2024

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



Dokumentet er elektronisk signert

**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**
**NOTER 2024**

**Regnskapsprinsipper**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dokumentet er elektronisk signert

**SØNDRE HALSET BORETTSLAG AL**
**NOTER 2024**

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

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

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

**6 Maskiner og anlegg**

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

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

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

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

| 6 | **Sum anleggsmidler** | **1 527 353** |
|---|---|---|

Dokumentet er elektronisk signert

**7 Fordringer**

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

**8 Øremerkede bankinnskudd**

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

**9 Andelskapital**

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

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

**10 Langsiktig gjeld**

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

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

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

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

| Refinansiering og opptak av lån til rehabilitering av tak: | 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| 1. Annuitet i Handelsbanken. Fastente 2,65 % | | 29 609 742 |
| Avdrag | | |
| Gjeld pr. 31.12: | | 29 609 742 |
| | | |
| **Betale avdrag i regnskapsåret:** | **-1 396 205** | **-11 598 155** |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld pr 31.12.** | **50 799 863** | **68 811 450** |

**Borettslagets langsiktige gjeld er fordelt på andesleierne etter antall kvm.**

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

| | |
|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant i eiendommen: | |
| Handelsbanken | 68 811 450 |
| Borettsinnskudd | 3 879 800 |
| Sum | 72 691 250 |

**Eiendeler stilt som sikkerhet:**

| | |
|---|---|
| Bokført verdi bygningene, jfr note 6 | 67 173 118 |

*Dokumentet er elektronisk signert*

# 938 Offentlig r...

| Name | Date |
| --- | --- |
| Gjermstad, Jostein Eirik | 2025-03-28 |

Identification

bankID Gjermstad, Jostein Eirik

| Name | Date |
| --- | --- |
| Fria, Marco Bjørklund | 2025-03-28 |

Identification

bankID Fria, Marco Bjørklund

| Name | Date |
| --- | --- |
| Kleveland,Lill Ann | 2025-03-28 |

Identification

bankID Kleveland,Lill Ann

| Name | Date |
| --- | --- |
| Danielsen, Marthe | 2025-03-30 |

Identification

bankID Danielsen, Marthe

SIGNICAT

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

Til generalforsamlingen i Søndre Halset Borettslag Al

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

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

Tiller, 01.04.2025
Orkla Revisjon AS

Nina Christine Buås-Hansen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

visena.com

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***BUÅS-HANSEN, NINA CHRISTINE***

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

*01.04.2025 10:43:12*

***Signaturmetode***

*Norwegian Buypass*

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

INNKOMMET SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 24. APRIL 2025:

Innkommet fra Vibeke Myhren:

Hundegård

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

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

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

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

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

## Valgkomiteens innstilling til nytt styre

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

Valgkomiteens innstiling til nytt styre 25/26 blir følgende:

Styremedlemmer:

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

Styreleder for 1 år:

- Jostein Erik Gjermstad

Vararepresentanter for 1 år:

- Stine Eidsæther
- Åshild Holstad

## Valgkomite 25/26

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

# Parkeringsregler

REGLER FOR PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Generell informasjon

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

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

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

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

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

Regler for bruk av gjesteparkeringen

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

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

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

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

Garasje tildeles etter søknad og annonseres på oppslagstavle i oppgangene. Tildeling skjer etter boansiennitet.

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

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

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

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

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

Styret

Nye parkeringsregler gjelder fra 01.01.2022

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

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

**1. ÅPNING OG VALG AV MØTELEDER OG REFERENT**

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

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

**3. ÅRSMELDING, REVIDERT REGNSKAP OG REVISORS BERETNING**

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

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

**4. DISPONERING AV RESULTAT**

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

**5. HONORAR TIL STYRET**

Enstemmig vedtatt til kr. 280 000,-.

**6. INNKOMNE SAKER FRA BEBOERE:**

**Fra andelseier Vibeke Myren:**

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

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

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

Forslaget fra Vibeke Myren ble enstemmig vedtatt.

*Dokumentet er elektronisk signert*

**7. VALG**

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

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

**Valg av styreleder for 1 år**

Jostein Erik Gjermstad ble valgt ved akklamasjon

**Valg av 2 vararepresentanter for 1 år**

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

Det ble foretatt skriftlig votering med følgende resultat:

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

4 stemmer var blank.

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

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

**Valg av delegater til generalforsamling i Boligbyggelaget Nye Trondheim**

Som delegater ble valgt:

Silvi Knudsen
Stine Eidsæther
Karina Hammern

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

Møtet hevet.

Eva-Anita Brun Karina Hammern Andreas Eik
Møteleder

*Dokumentet er elektronisk signert*

# Protokoll 24.4

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

Identification

bankID Eik, Andreas

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

Identification

bankID Brun, Eva Anita

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

Identification

bankID Hammern, Karina

SIGNICAT

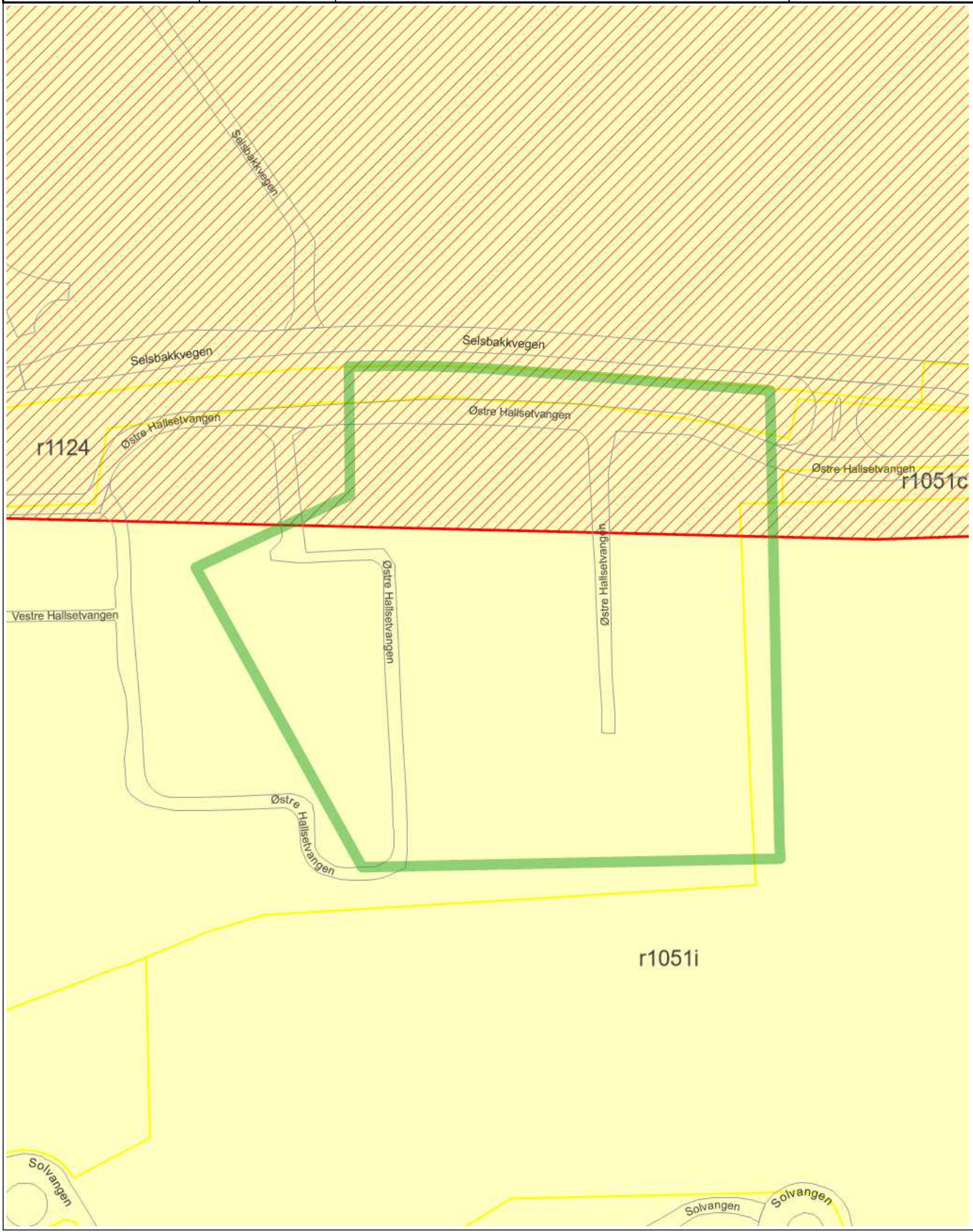
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 100 | Bnr: 164 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Østre Hallsetvangen 4A<br>7027 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1500



# Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

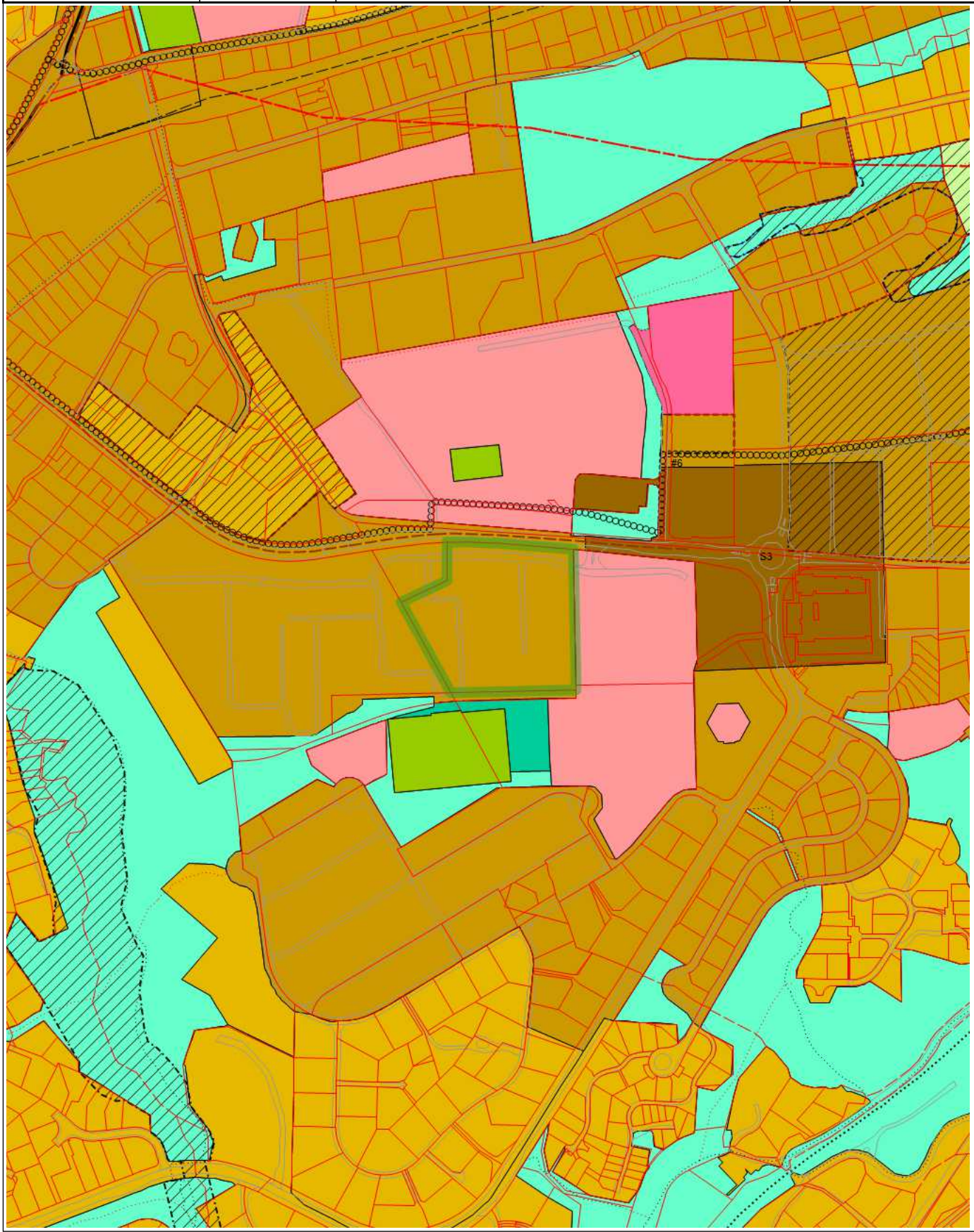

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 100 | Bnr: 164 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Østre Hallsetvangen 4A<br>7027 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

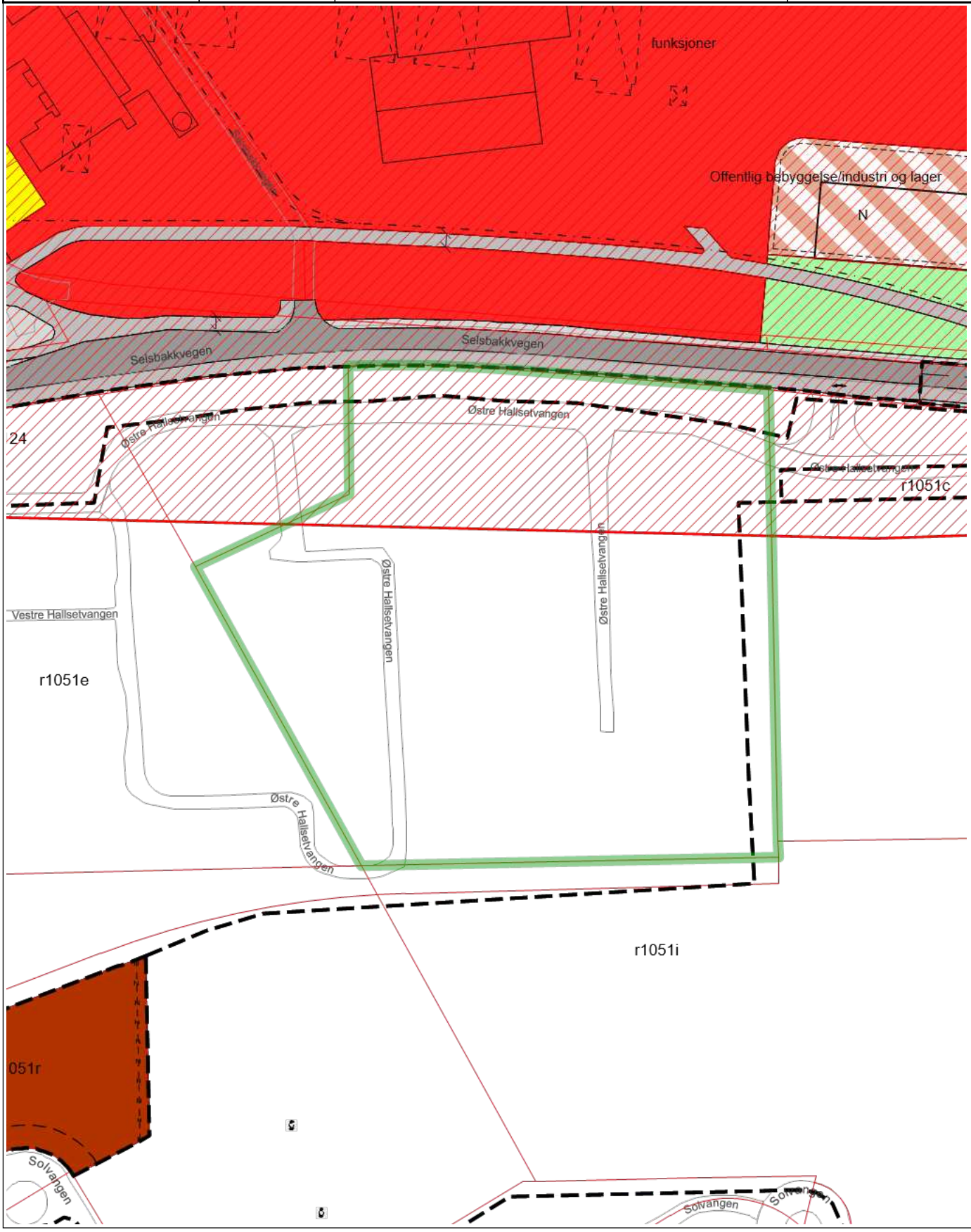
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg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

Trondheim

# Reguleringsplaner

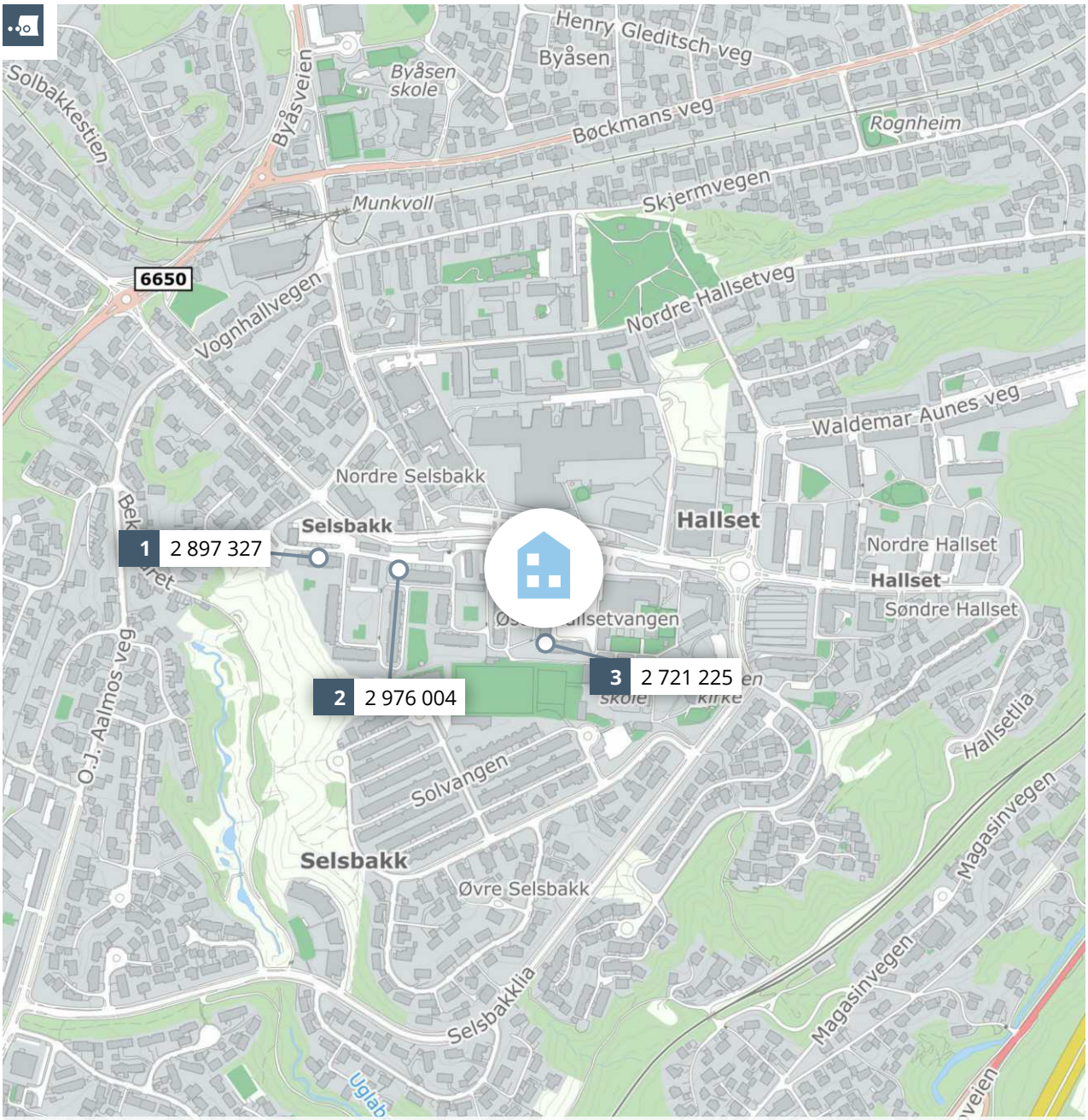
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 100 | Bnr: 164 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Østre Hallsetvangen 4A<br>7027 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1500



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Måle- og avstandslinje
- Restriksjonsområde flyplass
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Annet kombinert formål
- Veg




# Meglers verdivurdering

# ØSTRE HALLSETVANGEN 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 15.07.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Østre Hallsetvangen 4 A, 7027 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 100 BNR 164 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HALLSETVANGEN

Verdivurdert til

# 2 690 000

| 220 365 | 2 910 365 | 60 633 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 48 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1969 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 4 405 |
| Formue | 27 952 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |
| Balkong | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vestre Hallsetvangen 1 B<br>48 m² | 1969 | 1. etg | 1 sov | 27.03.2025 | 2 710 000 | **2 710 000** | 187 327 | 2 897 327 | **60 361** |
| 2 | Vestre Hallsetvangen 5 D<br>43 m² | 1969 | 1. etg | 1 sov | 10.06.2022 | 2 490 000 | **2 830 000** | 146 004 | 2 976 004 | **69 209** |
| 3 | Østre Hallsetvangen 6 C<br>47 m² | 1969 | 1. etg | 1 sov | 11.04.2025 | 2 550 000 | **2 500 000** | 221 225 | 2 721 225 | **57 898** |

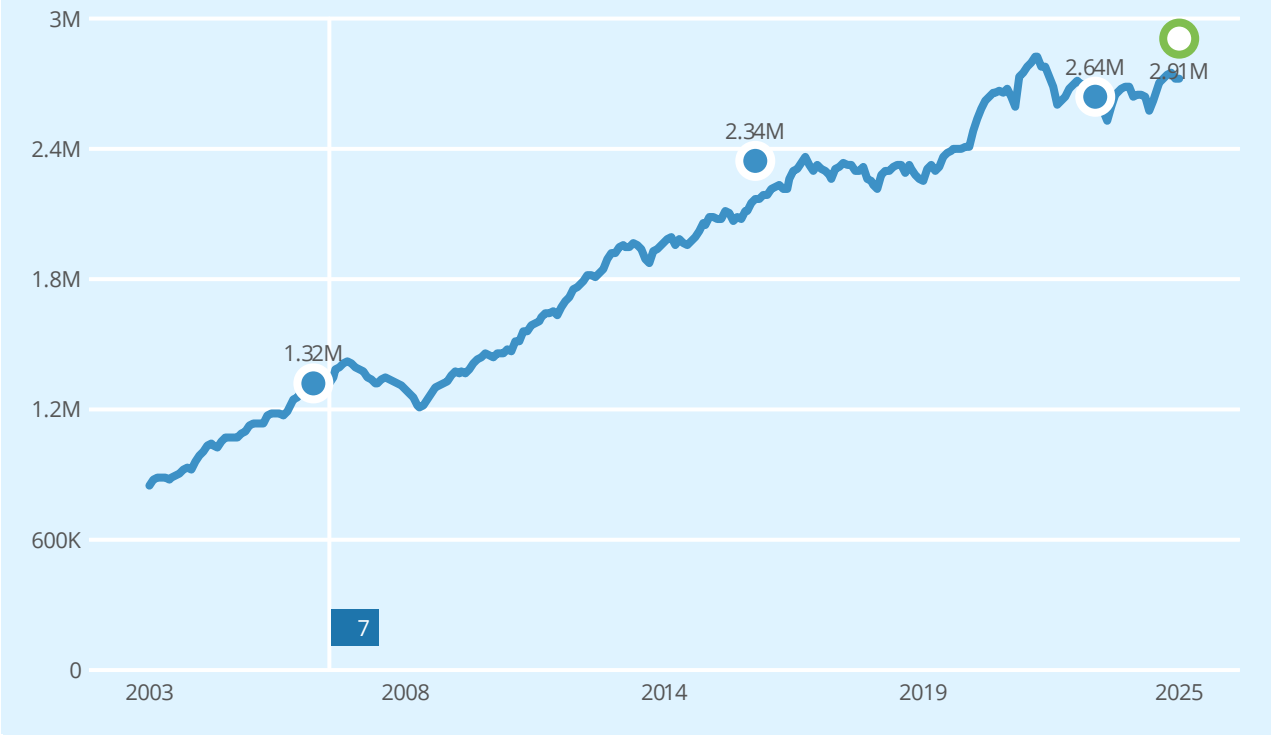
Lys & flott 2-roms leilighet med egen hageflekk | "alt" inkludert i felleskostnader | Sørvendt uteområdet | Parkering*

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

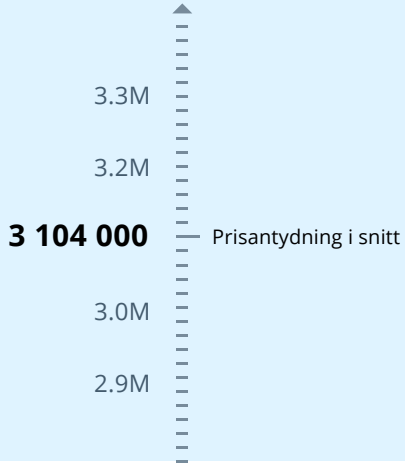
| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.09.2023 | 27.09.2023 | 14.11.2023 | 2 450 000 | 2 500 000 | 142 094 | 2 642 094 | 8 |
| 19.04.2016 | 27.04.2016 | 08.06.2016 | 2 190 000 | 2 250 000 | 91 935 | 2 341 935 | |
| 24.12.2014 | 24.12.2014 | 24.12.2014 | - | 950 000 | - | 950 000 | 9 |
| 11.03.2011 | 11.03.2011 | 11.03.2011 | - | 1 550 000 | - | 1 550 000 | 9 |
| 10.08.2006 | 15.08.2006 | 04.06.2007 | 1 190 000 | 1 260 000 | 56 088 | 1 316 088 | |

8 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

9 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i HALLSETVANGEN grunnkrets nå

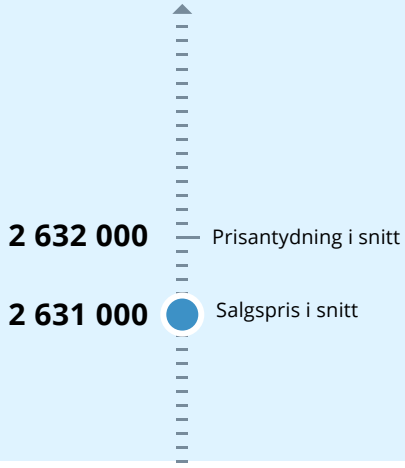
5
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

## Leiligheter solgt i HALLSETVANGEN grunnkrets siste 6 mnd

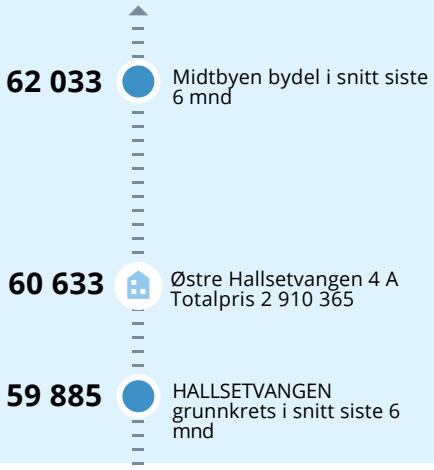
18
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
31
dager

for 0.3% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# 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:**
Østre Hallsetvangen 4A, 7027 Trondheim
Gnr. 100, Bnr. 164, andelsnr. 50 i SØNDRE HALSET BORETTSALG A/L,
Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114251086


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Ludvik Horgen

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 971 12 871

**E-post:** ludvik.horgen@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.

---