

aktiv.



Træthaugveien 2D, 7391 RENNEBU

**Pen og praktisk 2-roms | Delvis  
åpen kjøkken/stueløsning |  
Parkering i carport | Sentrumsnært  
og barnevennlig | Veranda**



Eiendomsmegler

**Tor Håkon Skogstad**

**Mobil** 904 03 103

**E-post** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Orkla**  
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 107 408,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 908 758,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 092,-  
**Selger:** Mari Øverland

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 53/53 kvm  
**Tomtstr.:** 5342 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 63, bnr. 238  
Gnr. 63, bnr. 255  
**Andelsnr.:** 14  
**Oppdragsnr.:** 1702250103

# Pen og praktisk 2-roms | Delvis åpen kjøkken/ stueløsning | Parkering i carport | Sentrumsnært

Træthaugveien 2 D - Praktisk og lettstelt 2-roms leilighet på 53 kvm, plassert i andre etasje av firemannsbolig over to plan. Eiendommen ligger i et rolig, barnevennlig og sentrumsnært område på Berkåk, med kort gangavstand til skole, barnehage butikker, turområder og idrettsanlegg. Det er parkering i carportanlegg. Leiligheten har en sørvestvendt veranda.

Innhold:

2.etg:

Entre, Bad, Kjøkken, Stue og soverom

Velkommen!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 32  |
| Egenerklæring .....     | 44  |
| Nabolagsprofil .....    | 155 |
| Budskjema .....         | 164 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entre, Bad, Kjøkken, Stue og soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m<sup>2</sup> Veranda

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5342 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eid tomt for borettslaget.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger naturskjønt og landlig til i Berkåk sentrum i Rennebu kommune. Berkåk er administrasjonssenteret i Rennebu, og er startpunktet for fylkesvei 700. E6 går også gjennom bygda, og passerer blant annet Berkåk stasjon som er endestopp for Dovrebanen. Det er ca. 550 meter fra leiligheten til togstasjonen, og nærmeste bussholdeplass er Berkåk sentrum - omtrent 350 meter unna.

Nærmeste dagligvare er Rema 1000 og Extra Berkåk som begge ligger i sentrum. I sentrum er det også bakerikafé og veikro. Rennebu har ellers et aktivt idrettslag med tilbud innen fotball, håndball, ski og sykkel.

Like ved skolen ligger Rennebuhallen og fotballbane. Skistadion på Berkåk har alltid

preparerte skiløyper og fine forhold. Nærheten til Trollheimen gir et utall av muligheter for topturer og fantastiske turopplevelser. Stedet er kjent for å være snørikt, med fine skiløyper og varierte terreng.

Den alpinglade kan ta turen til Oppdal skisenter som er et av Norges største alpine område. Løypenettet følger det naturlige terrenget og strekker seg over fire fjell. Skisenteret er knyttet sammen med overfarter og heiser, slik at du kan kombinere høyfjellskjøring med cruising i løypa.

### **Adkomst**

Se kart på [finn.no](http://finn.no)

### **Bygningssakkyndig**

Sveinung Gjønnnes

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Firemannsbolig er oppført med 2 etasjer. Oppført på støpt plate på mark. Etasjeskille er tre bjelkelag. Veggkonstruksjoner i bindingsverk som er kledd med stående kledning. Vinduer med 2-lags glass. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Dette i henhold til takstmann.

### **Innhold**

2.etg:

Entre, Bad, Kjøkken, Stue og soverom

BRA- I : 53 m<sup>2</sup>

TBA: : 4 m<sup>2</sup>

Primærareal (P-ROM) 2. Etasje : 53 m<sup>2</sup>

### **Standard**

2.etg:

Entre: Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Bad: Belegg på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Stue Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Soverom : Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

#### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.
- Plater på vegger er ikke fuktsikret i nedre kant

#### 1.1.2 Bad Overflate gulv

- Sluk plassert i under dusjkabinett slik at det er ikke lett tilgjengelig for rengjøring.
- Belegg har oppnådd normal levetid og har missfarging

#### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Belegg i sluk er ikke kontrollert da sluk er under dusjkabinett
- Belegg har oppnådd normal levetid og har missfarging

#### 4.1 Vinduer og ytterdører

- Ytterdør vurderes til TG 3 grunnet brannsikkerhet
- Balkongdør er utett, lugger og trenger justering
- Vinduer fra byggeår består av 2 lags isolerglass
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Krane på vask kjøkken er skadet/defekt
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

#### 6.2 Varmtvannsbereder

- Bereder fra 1989 har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

#### 6.3 Ventilasjon

- Gamle fuktmerker rundt avtrekkskanal på bad
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Forhold som har fått TG3:

Ingen

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **Parkering**

Parkering i carport og på felles parkeringsplass. Mulighet for elbillading.

#### **Forsikringsselskap**

IF skadeforsikring nf

#### **Polisenummer**

SP588602

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisitet. Muligheter for vedovn.

#### **Energikarakter**

Ikke angitt

#### **Energifarge**

Ikke angitt

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 800 000

### **Formuesverdi primær**

Kr 284 571

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 138 284

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnad renter 644

Felleskostnad avdrag 200

Felleskostnad driftsdel 4 248

Det informeres om at felleskost fra 01.07.25 øker til kr 5 236,-

Felleskostnad renter 644

Felleskostnad avdrag 200

Felleskostnad driftsdel 4 392

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 092

**Andel Fellesgjeld**

Kr 107 408

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 1 611 235  
per 05.05.25

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 200

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 644

**Andel fellesformue**

Kr 55 563

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Trondskogen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

951469831

**Andelsnummer**

14

**Om borettslaget**

Borettslaget ligger i Rennebu kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 90517285926, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 05.05.2025: 6.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 40  
Saldo per 05.05.2025: 1 611 235  
Andel av saldo: 107 418  
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.12.2044 )  
Flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Gjensidig oppsigelsestid 6mnd. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status:  
Årets resultat 2024: kr 145 878,-  
Bankinnskudd pr. 31.12.2024: kr 838 491,-  
Annen egenkapital per 31.12.24: 2 538 540,-

Borettslagets økonomiske status:  
Årets resultat 2023: kr 132 941,-  
Bankinnskudd pr. 31.12.2023: kr 664 998,-  
Annen egenkapital per 31.12.23: 2 392 692,-

Det er informert fra styret at det skal oppføres ny utebod. I tillegg har styret fått fullmakt til å kunne etablere IN-ordning. IN-ordning innebærer at eierne får tilbud om å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 238 i Rennebu kommune. Gårdsnummer 63, bruksnummer 255 i Rennebu kommune. Andelsnr. 14 i Trondskogen Borettslag med orgnr. 951469831

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

951469831/14:

05.05.2025 - Dokumentnr: 492045 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 19.01.1989.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det er utstedt ferdigattest for garasje/carport den 19.12.2018.

Byggegodkjente tegninger stemmer med dagens bruk. Tegninger ligger vedlagt i salgspgaven.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Trondskogen og ligger i et område regulert til bolig.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

800 000 (Prisantydning)

---

107 408 (Andel av fellesgjeld)

---

907 408 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

908 758 (Totalpris. inkl. omkostninger)

916 658 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
919 458 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- oppgjørshonorar kr 4990,- og visninger kr 1990 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtaleDersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg og markedsføring. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Tor Håkon Skogstad  
Eiendomsmegler  
tor.hakon.skogstad@aktiv.no  
Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93  
7300 Orkanger

**Salgsoppgavedato**

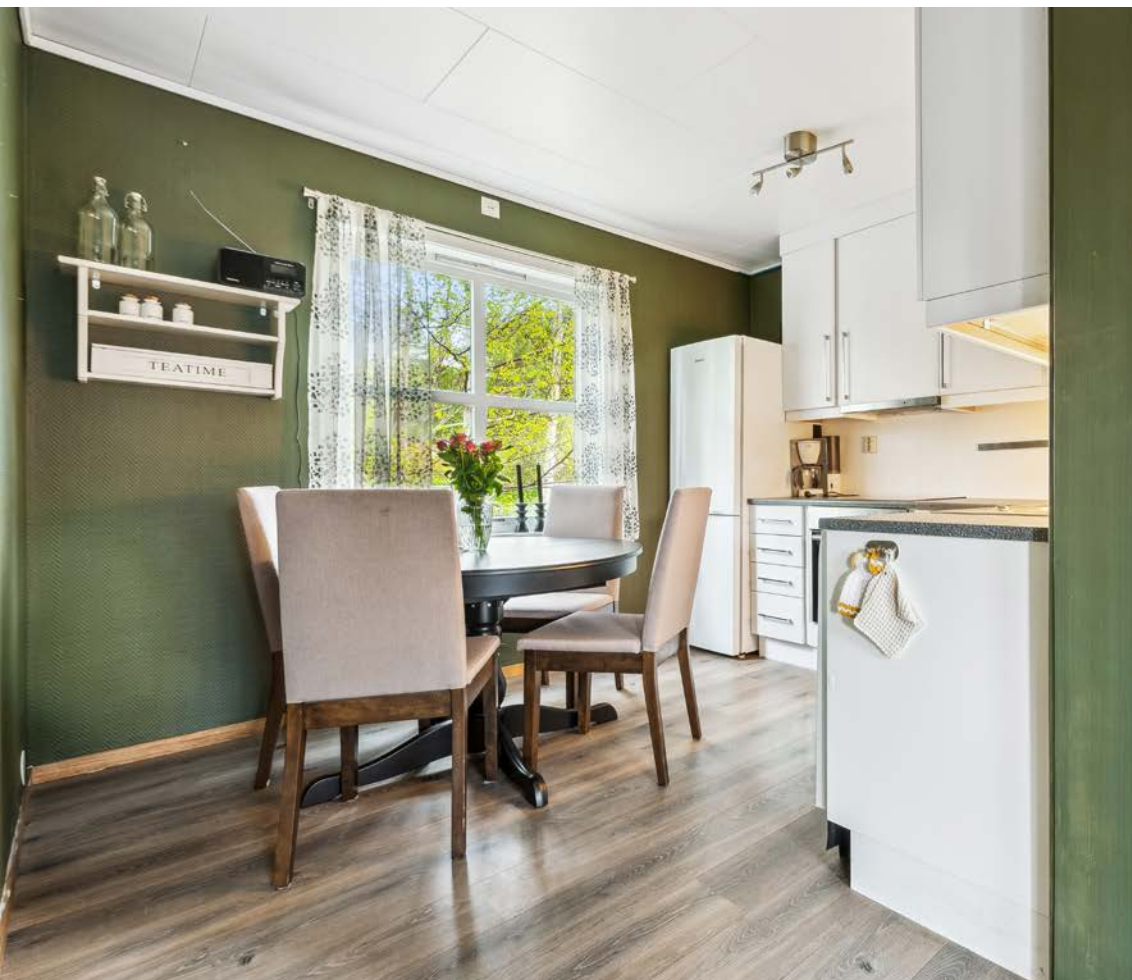
31.05.2025

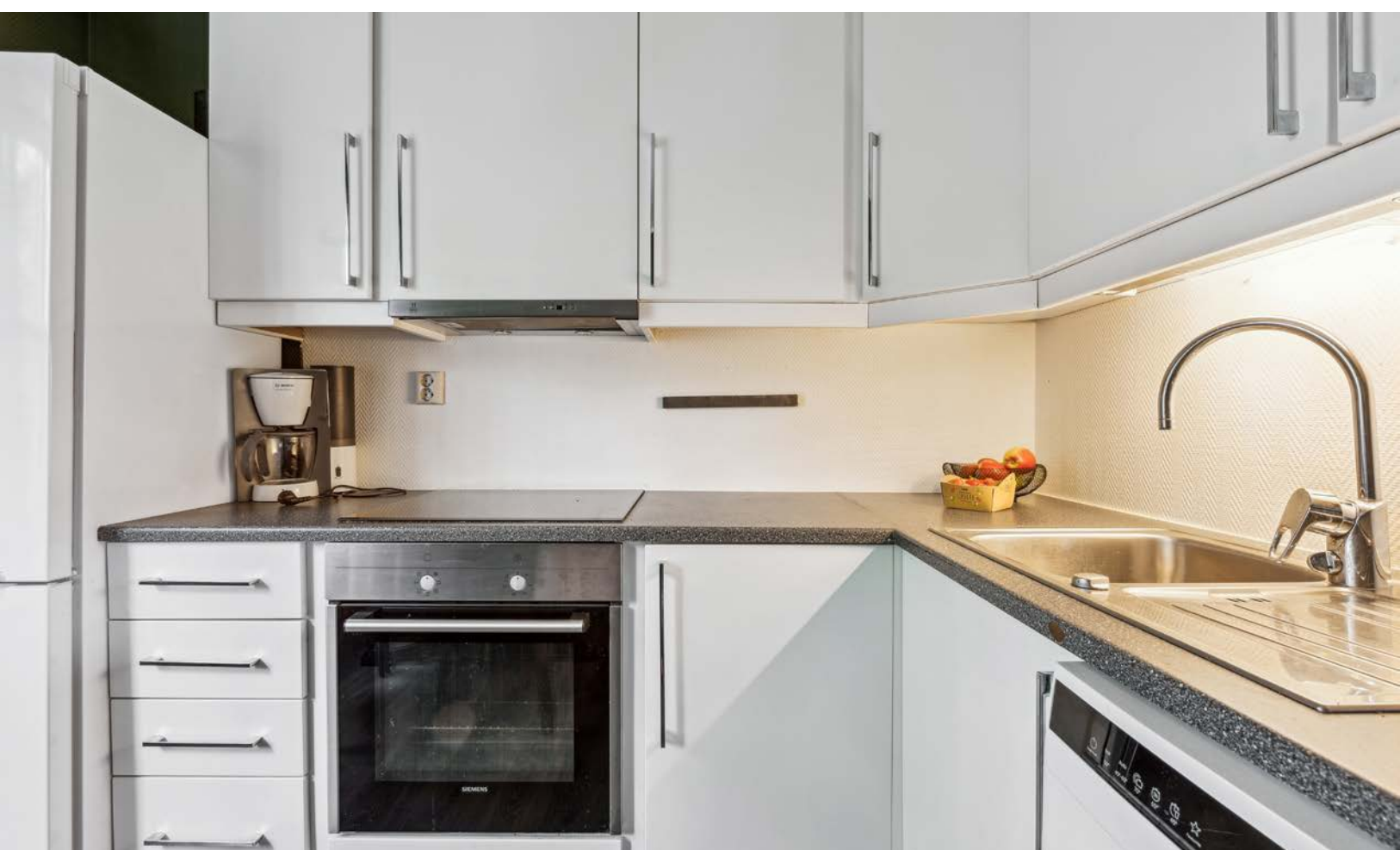


















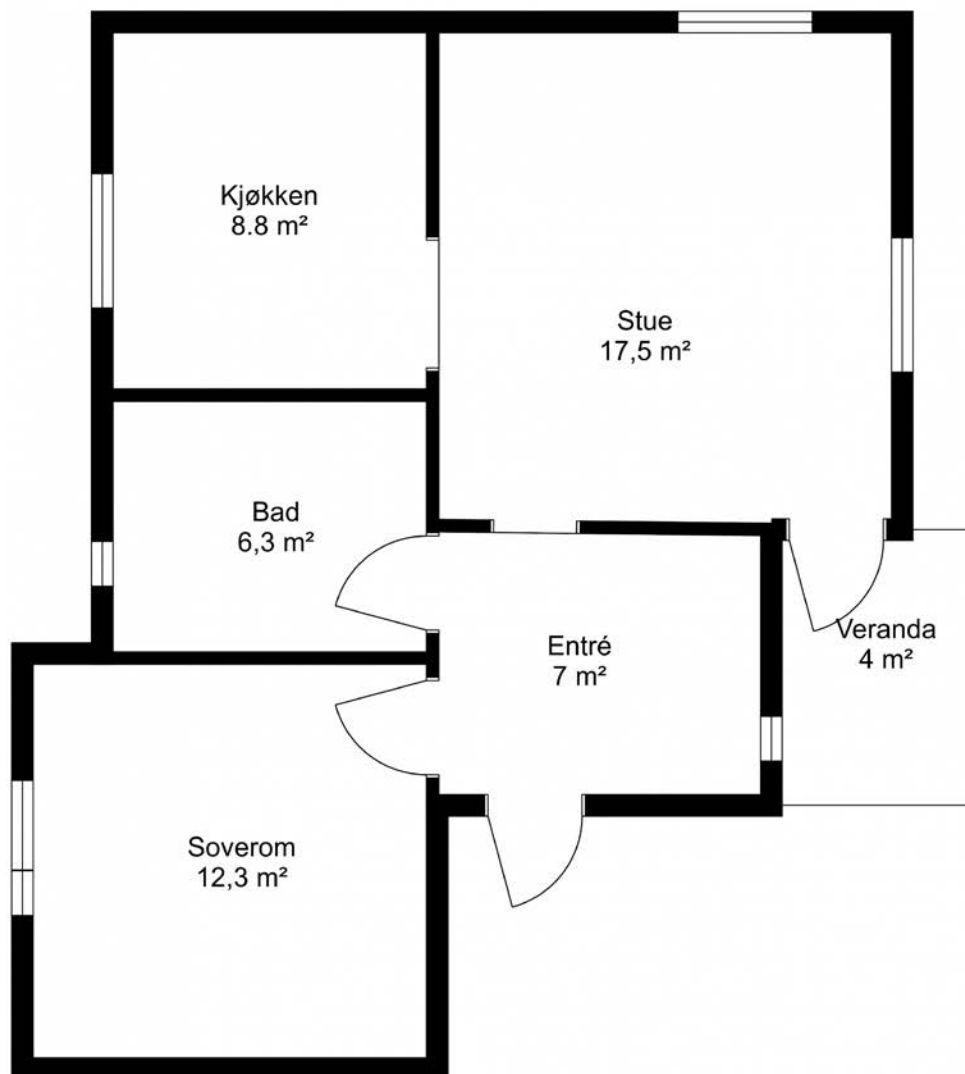








## Træthaugveien 2D 2. Etasje

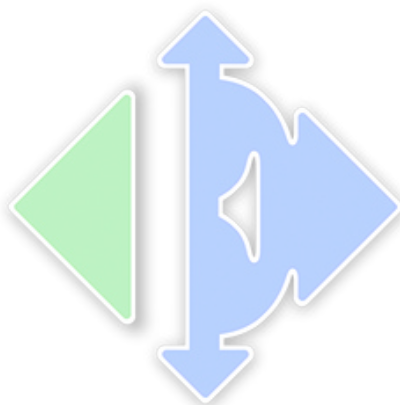


Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

Leilighet Træthaugveien 2 D  
Træthaugveien 2D  
7391 Rennebu



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 1 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 8 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

Utført av:  
Takstmann  
Sveinung Gjønnnes  
Dato: 10/05/2025

Hynnestien 7  
Orkanger 7300  
920 94 300  
sveinung@gjonnes-bygg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:63, Bnr: 238

Hjemmelshaver: Mari Øverland

Seksjonsnummer:

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1989

Tomt: 3 212 m²

Kommune: Rennebu kommune

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Mari Øverland

Befaringsdato: 2025-05-07

Fuktmåler benyttet: Protimeter NMS2

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Adkomst: Adkomst fra offentlig vei

## OM TOMTEN:

Tomt ligger i svakt skrått terreng

## OM BYGGEMETODEN:

Firemannsbolig er oppført med 2 etasjer. Oppført på støpt plate på mark. Etasjeskille er tre bjelkelag. Veggkonstruksjoner i bindingsverk som er kledd med stående kledning. Vinduer med 2-lags glass. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Ellers vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

## ANNET:

**DOKUMENTKONTROLL:**

- FDV er ikke fremlagt.
- Ingen dokumenter tilgjengelig og det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

2.etg:

Entre: Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Bad: Belegg på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Stue Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

Soverom : Laminat på gulv, Malt strie på vegg og takplater i himling.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

**FELLESKOSTNADER:**

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
| 2. Etasje   | 53    |       |       | 4   | 53       |          |
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING | 53    |       |       | 4   | 53       |          |
| SUM BRA     | 53    |       |       |     |          |          |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------|----------|
|             |       |       |       |     |          |          |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |          |          |
| SUM BRA     |       |       |       |     |          |          |

**BRA-i:**

Entre, Bad, Kjøkken, Stue og soverom

**BRA-e:**

Ingen rom:

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER**

- Takhøyder i 2. etasje er ca 2,4 meter

**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp

- Areal er beregnet i tegneprogram

**AREAL**

- Tomteareal er hentet fra PropCloud

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

### Planavvik

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

### GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

### VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

### INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.

---

## FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

- Boligen ble inspisert i dagslys.

- Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.

- For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

- Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

---

## ANDRE MERKNADER:

---

## TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Mari Øverland

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Sveinung Gjønnes**

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

10/05/2025



Sveinung Gjønnes

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.  
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.  
 Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.  
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt strie på vegg og takplater i himling.

**Merknader:** - Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.  
 - På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.  
 - Plater på vegger er ikke fuktsikret i nedre kant  
 Dette bad forutsetter det benyttes dusjkabinett

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.  
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.  
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

- Belegg på gulvet med oppbrett på vegger.

**Merknader:** - Tilnærmet flatt gulv  
 - Sluk plassert i under dusjkabinett slik at det er ikke lett tilgjengelig for rengjøring.  
 - Belegg har oppnådd normal levetid og har missfarging

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014  
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.  
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

- Belegg på gulv fungerer som membran

**Merknader:** - Det er ingen membraner på vegger  
 - Belegg på gulv fungerer som membran  
 - Belegg i sluk er ikke kontrollert da sluk er under dusjkabinett  
 - Belegg har oppnådd normal levetid og har missfarging  
 - Måles det høyere vektprosent enn 20% vil det kunne være tegn på fuktproblematikk i konstruksjonen men her måles vektprosent mindre enn 8 %

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1989

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrerte og frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

**Merknader:** - Kjøkkeninnredning fra 2014.

- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.

- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

### 3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Denne bygningsdelen er stort sett i orden.

**Merknader:**

### 4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdører fra byggeår

**Merknader:** - Ytterdør med brannkrav har morkne pakninger og tetter ikke og røytetting fungerer ikke ved en brann (Ytterdør fungerer ikke ved en brann og vurderes til TG 3)

- Balkongdør er utett, lugger og trenger justering

- Vinduer fra byggeår består av 2 lags isolerglass

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

- Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. I

**Merknader:** - Ingen unormale retningsavvik

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.

- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.

- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### 6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørøpplagg fra byggeåret

**Merknader:** - Krane på vask kjøkken er skadet/defekt  
 - Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.  
 - Rør-anlegget er kun visuelt besiktet.  
 - For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

## TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1989  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 116 l fra 1989

**Merknader:** - Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenskap  
 - Ikke lekkasjesikring med aquastop  
 - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

## TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.  
 Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.  
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.  
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

- Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk over komfyr

**Merknader:** - Gamle fuktmerker rundt avtrekkskanal på bad  
 - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.  
 - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2014

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Bygningsdelen eksisterer ikke.

---

**Merknader:** - Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.

- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHET/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

- Vindu og dør med omramminger i våtsoner virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale.
- På sikt må det kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til alder og forventet normal levetid og brukstid på de aktuelle bygningsdelene.
- Plater på vegger er ikke fuktsikret i nedre kant

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

- Sluk plassert i under dusjkabinett slik at det er ikke er lett tilgjengelig for rengjøring.
- Belegg har oppnådd normal levetid og har missfarging

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

- Belegg i sluk er ikke kontrollert da sluk er under dusjkabinett
- Belegg har oppnådd normal levetid og har missfarging

**4.1 Vinduer og ytterdører**

- Ytterdør vurderes til TG 3 grunnet brannsikkerhet
- Balkongdør er utett, lugger og trenger justering
- Vinduer fra byggeår består av 2 lags isolerglass
- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

**5.1 Balkonger, verandaer og lignende**

- Overflatebehandling og vedlikehold må regnes med.
- Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord er værslitasje og stedvis fliset.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

- Krane på vask kjøkken er skadet/defekt
- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert.

**6.2 Varmtvannsbereder**

- Bereder fra 1989 har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

**6.3 Ventilasjon**

- Gamle fuktmerker rundt avtrekkskanal på bad
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                       |                  |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------|
| Meglerfirma                                                                                           | Aktu Orkla       | Oppdragsnr. | 170225 D103 |
| Adresse                                                                                               | Trøthaugveien 2D |             |             |
| Postnr.                                                                                               | 737              | Sted        | Pernebu     |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                    |                  |             |             |
| Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                |                  |             |             |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja  |                  |             |             |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                             |                  |             |             |
| Når kjøpte du boligen? 2020                                                                           |                  |             |             |
| Hvor lenge har du bodd i boligen? 5 År 3 Mnd                                                          |                  |             |             |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |             |             |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                       |                  |             |             |
| Polise/avtalenr.                                                                                      |                  |             |             |
| Selger 1 Fornavn                                                                                      |                  | Etternavn   |             |
| Mari Overland                                                                                         |                  |             |             |
| Selger 2 Fornavn                                                                                      |                  | Etternavn   |             |
|                                                                                                       |                  |             |             |

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Men meldte inn til boeettstaket en misfarging i tak på bad i mai 2025
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/sopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

|      |          |      |            |
|------|----------|------|------------|
| Dato | 27.05.25 | Sted | Oslo Berke |
|------|----------|------|------------|

Signatur selger 1:

*Arni Overland*

Signatur selger 2:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 05.05.25 Side 1 av 3

|                              |                        |                                      |                   |            |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Trondskogen Borettslag       | V <sup>3</sup> r ref.: | 87/14                                | Fjdselsdato eier: | 02.05.1972 |
| TrN thaugveien 2 D           | Type:                  | Borettslag frittst <sup>3</sup> ende |                   |            |
| 7391 RENNEBU                 | Eiere:                 | Mari d verland                       |                   |            |
| Organisasjonsnr: 951 469 831 | Andelsnr:              | 14                                   |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 5 092

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                         |       |
|------------------|-------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnad renter    | 644   |
|                  | Felleskostnad avdrag    | 200   |
|                  | Felleskostnad driftsdel | 4 248 |

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Ingen kollektiv avtale inng<sup>3</sup> tt

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m<sup>3</sup> ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjrper fra 1. i fjrst hele m<sup>3</sup> ned. Ved overtakelse p<sup>3</sup> annen dato enn 1. m<sup>3</sup> kjrper og selger gjrre opp seg imellom. Felleskostnadene bnr sjekkes fjr overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for <sup>3</sup> for <sup>3</sup> dekke borettslagets kostnader. Dette gjrres ved betaling av m<sup>3</sup> nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som fjlge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medfjre at de andre andelseierne m<sup>3</sup> betale hnyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandjr av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk<sup>3</sup> r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjrres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stlt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

MILJ d GEBYR. TOBB rnsker <sup>3</sup> delta aktivt til nytte for miljnet. Et av elementene er fokus p<sup>3</sup> avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljngebyr p<sup>3</sup> papirfakturaer for felleskostnader. Miljngebyr unng<sup>3</sup> s ved <sup>3</sup> inng<sup>3</sup> avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                  |                         |                  |       |
|------------------|-------------------------|------------------|-------|
| Neste endring:   | 01.07.2025              | Tot. utg. i kr.: | 5 236 |
| Felleskostnader: | Felleskostnad renter    |                  | 644   |
|                  | Felleskostnad avdrag    |                  | 200   |
|                  | Felleskostnad driftsdel |                  | 4 392 |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |           |                                     |           |
|-----------------------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 107 417   | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 107 408   |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 1 611 235 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 1 611 235 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 90517285926, Svenska Handelsbanken AB NUFAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 05.05.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 05.05.2025: 1 611 235

Andel av saldo: 107 418

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.12.2044 )

Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales lrppe avdrag p<sup>3</sup> l<sup>3</sup> net. Datoen er ikke nrdvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i m<sup>3</sup> nedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens renteniv<sup>3</sup> og nedbetalingsordning. Vi gjr oppmerksom p<sup>3</sup> at rkning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd fjr forfall p<sup>3</sup> avdraget s<sup>3</sup> pengene er p<sup>3</sup> konto n<sup>3</sup> r avdraget skal betales. Vi viser for ryrig til vedlagte regnskap for laget.

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hege Dverseth

Adresse: TrN thaugveien 3 C

Postnr/-sted: 7391 RENNEBU

E-post: trondskogen@styrepst.no

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjrt: 05.05.25 Side 2 av 3

|                              |                        |                                      |                   |            |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------|------------|
| Trondskogen Borettslag       | V <sup>3</sup> r ref.: | 87/14                                | Fjdselsdato eier: | 02.05.1972 |
| Trfhaugveien 2 D             | Type:                  | Borettslag frittst <sup>3</sup> ende |                   |            |
| 7391 RENNEBU                 | Eiere:                 | Mari d verland                       |                   |            |
| Organisasjonsnr: 951 469 831 |                        |                                      |                   |            |

### 5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2025

|                  |       |
|------------------|-------|
| Felleskostnader: | 5 092 |
| Gebyr:           | 0     |
| Rente:           | 0     |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 55 563 | Gjeld:    | 107 408 | Andre inntekter: | 1 867 |
|               |        | Utgifter: | 7 699   |                  |       |

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |     |                       |         |
|-------------------------|-----|-----------------------|---------|
| P <sup>3</sup> lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 150 000 |
| Andelsnr:               | 14  |                       |         |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge<sup>3</sup> r: 1989  
G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 63/238, 63/255  
Bygningstype: 4-mannsbolig  
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p<sup>3</sup> boligene. Kommunen har oversikt over snknadspliktige endringer som er utfjrt. De har ogs<sup>3</sup> informasjon om eventuell vernestatus p<sup>3</sup> bygning, reguleringsendringer etc

### 9: Forsikring

|              |                        |           |          |
|--------------|------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring Nuf | Polisenr: | SP588602 |
|--------------|------------------------|-----------|----------|

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for<sup>3</sup> tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier m<sup>3</sup> skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v<sup>3</sup> re opplysninger er oppdatert.

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                        |                                             |                   |                   |
|------------------------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ferdigstillt:          | 01.10.1989                                  |                   |                   |
| Etasje:                | 2                                           | Oppvarmingstype:  | Elektrisk og pipe |
| Heis:                  | Nei                                         | BOA               | 49                |
| Parkeringstype:        | Uspesifisert parkering ()                   |                   |                   |
| System <sup>3</sup> s: | J a                                         | Antall rom:       | 2                 |
| Husdyrhold:            | S e husordensregler                         | Oppr. antall rom: | 2                 |
| Livslnp standard:      | Nei                                         | Kategori:         | -                 |
| Ansiennitetsregler:    | 1 - Andelseier i borettslaget               |                   | P-rom 49          |
|                        | 2 - Slett av andelseier (last ned skjema o) |                   |                   |

#### Fasiliteter:

#### GARASJ ER - PARKERING.

Parkering er bare tillatt p<sup>3</sup> parkeringsplassen. Innkjring og/eller parkering p<sup>3</sup> tunet og foran inngangene er bare tillatt ved vareleveranse o.l.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, rmykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nngkler til trrkerom og utvendige kraner, mjd boks for farlig avfall etc. fjlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRd MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrjndelagKraft om levering av strjm til v<sup>3</sup> re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p<sup>3</sup> <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF P r dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjnpsrett og eierskifte (ikke forh<sup>3</sup> ndsvarsel).

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 05.05.25 Side 3 av 3

|                        |             |                          |                   |            |
|------------------------|-------------|--------------------------|-------------------|------------|
| Trondskogen Borettslag | V³ r ref.:  | 87/14                    | Fjdselsdato eier: | 02.05.1972 |
| TrN thaugveien 2 D     | Type:       | Borettslag frittst³ ende |                   |            |
| 7391 RENNEBU           | Eiere:      | Mari d verland           |                   |            |
| Organisasjonsnr:       | 951 469 831 |                          |                   |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTST³ ENDE BORETTSLAG - styret behandler. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

**Vedtekter for**  
**Trondskogen Borettslag org nr 951.469.831**  
**vedtatt på konstituerende generalforsamling 21.02.89,**  
**Endret i generalforsamling 07.05.18.**  
**Sist endret 07.07.2020.**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Trondskogen Borettslag 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**

Borettslaget ligger i Rennebu kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) I tillegg kan institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere eie til sammen inntil 10 % av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

(3) 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 disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

(3) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) 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 ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

## **4. Borettslag 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.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

(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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, 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.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, 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 eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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 utgangen av juni.

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

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

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for 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.

(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 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) Stemmeliikhet 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 framtrædende 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**

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

### **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.

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Trondskogen Borettslag**

**Tid: Mandag 12.05.2025 - kl. 18:00**

**Sted: Frivillighetssentralen**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

## **4. Saker fra styret/eierne**

### **4.1 Økning av felleskostnader**

Informasjonssak

### **4.2 Oppføring av ny utebod**

Forslag om å forlenge eksisterende utebod. Den nye uteboden skal inneholde søppelsorteringsstasjoner, 6 stk vedboder samt en fellesbod. Vi har innhentet tilbud fra fire aktører. Sande Hus og Hytter AS og Rennebu Hytteservice AS har slått seg sammen om et pristilbud. LH Bygg entreprenør AS har kommet med pristilbud. Joramo & Tørset Bygg AS har pga for stor arbeidsmengde ikke gitt oss pristilbud.

Vi har gått gjennom tilbud fra disse aktørene. Pristilbudene fra Sande og LH Bygg inneholder delvis og helt tilbud på grunnarbeid og støp av plate. Ut ifra disse pristilbudene har styret selv valgt å kontakte Tørset Maskin AS for pristilbud på ovenstående arbeid. Vedtak:

**Styrets innstilling:** Styret foreslår følgende sak til avstemming på generalforsamling 12.05.2025: Tørset Maskin AS - Grunnarbeid og støp av plate kr 87.500,- LH Bygg Entreprenør AS - Materialer og tømmerarbeid kr 191.582,- Vi tar forbehold om prisjusteringer da tilbudene har forfalt.

#### **4.3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

IN-ordning innebærer at eierne får tilbud om å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet ha inngått en avtale om dette. Per i dag er det slik at inngåelse av avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Dette betyr at dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vil det være tilstrekkelig med et styrevedtak, i stedet for at det må vedtas av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** *Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.*

## **5. Valg**

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

#### **På valg:**

Mari Øverland

### **5.2 Varamedlem for 1 år**

#### **På valg:**

Jorunn Svergja  
Sander Nybro Voll

### **5.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

---

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

28.04.2025

**Trondskogen Borettslag**

styret

## Trondskogen Borettslag - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024   | Regnskap 2023   | Budsjett 2024   | Budsjett 2025   |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                 |                 |                 |                 |
| Felleskostnader driftsdel           |              | 719 078         | 790 056         | 655 366         | 764 566         |
| Felleskostnader kapitaldel          |              | 152 016         | 0               | 152 001         | 152 001         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>871 094</b>  | <b>790 056</b>  | <b>807 367</b>  | <b>916 567</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                 |                 |                 |                 |
| Personalkostnader                   | 1            | -1 920          | -1 920          | -1 920          | -1 920          |
| Styrehonorar                        |              | -30 000         | -30 000         | -30 000         | -30 000         |
| Avskrivninger                       |              | -58 970         | -58 970         | -58 970         | -58 970         |
| Forretningsførerhonorar             |              | -56 907         | -55 020         | -56 910         | -58 800         |
| Honorar administrative tjenester    |              | 0               | -43             | 0               | 0               |
| Eksterne honorar                    | 2            | -6 695          | -6 022          | -6 570          | -6 875          |
| Drifts- og serviceavtaler           | 3            | -58 632         | -58 632         | -61 600         | -62 000         |
| Vaktmestertjenester                 |              | -74 851         | -37 913         | -35 000         | -47 800         |
| Løpende vedlikehold                 | 4            | -34 459         | -42 342         | -20 000         | -25 000         |
| Periodisk vedlikehold               |              | 0               | -24 500         | -42 000         | -42 000         |
| Forsikring                          |              | -79 219         | -72 949         | -78 350         | -89 700         |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |              | -163 187        | -127 311        | -149 898        | -182 500        |
| Eiendomsavgifter                    |              | -41 053         | -37 595         | -39 500         | -43 100         |
| Energi, felles                      |              | -25 671         | -22 867         | -26 000         | -26 500         |
| Andre driftsutgifter                | 5            | -6 159          | -2 805          | -3 750          | -4 300          |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-637 723</b> | <b>-578 891</b> | <b>-610 468</b> | <b>-679 465</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>233 371</b>  | <b>211 165</b>  | <b>196 899</b>  | <b>237 102</b>  |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                 |                 |                 |                 |
| Finansinntekter                     |              | 28 004          | 21 465          | 12 000          | 12 000          |
| Finanskostnader                     |              | -115 497        | -99 689         | -115 974        | -115 974        |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>-87 493</b>  | <b>-78 224</b>  | <b>-103 974</b> | <b>-103 974</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>145 878</b>  | <b>132 941</b>  | <b>92 925</b>   | <b>133 128</b>  |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | 145 878         | 132 941         | 92 925          | 133 128         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  | <b>6, 10</b> | <b>145 878</b>  | <b>132 941</b>  | <b>92 925</b>   | <b>133 128</b>  |
| Disponering av totalresultat:       |              | 145 878         | 132 941         | 92 925          | 133 128         |
| Overført til annen egenkapital      |              | 145 878         | 132 941         | 0               | 0               |

## Trondskogen Borettslag - Balanse 2024

|                                  | Note  | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |       |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                  |                  |
| Bygninger og tomter              | 7, 11 | 4 920 831        | 4 920 831        |
| Garasjer                         | 7, 11 | 775 475          | 834 445          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>5 696 306</b> | <b>5 755 276</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |       |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |       |                  |                  |
| Periodiserte kostnader           | 8     | 92 812           | 82 490           |
| Mellomregning Klare Finans       | 8     | 0                | 5 234            |
| Opptjente renter                 | 8     | 28 004           | 21 465           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |       |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 9     | 838 491          | 670 455          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>959 307</b>   | <b>779 644</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>6 655 613</b> | <b>6 534 920</b> |

# Trondskogen Borettslag - Balanse 2024

|                                 | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|---------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |        |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |        |                  |                  |
| Andelskapital                   | 10     | 1 400            | 1 400            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |        |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 10     | 2 537 170        | 2 391 292        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |        | <b>2 538 570</b> | <b>2 392 692</b> |
| <b>GJELD</b>                    |        |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |        |                  |                  |
| Pantelån                        | 11, 12 | 1 611 235        | 1 647 582        |
| Borettsinnskudd                 | 11, 13 | 2 380 000        | 2 380 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |        | <b>3 991 235</b> | <b>4 027 582</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |        | 123 820          | 107 261          |
| Skyldig off. myndigheter        |        | -1               | -1               |
| Forskudd kunder                 |        | 0                | 5 234            |
| Påløpte kostnader               |        | 1 989            | 2 152            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |        | <b>125 808</b>   | <b>114 646</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |        | <b>4 117 043</b> | <b>4 142 228</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |        | <b>6 655 613</b> | <b>6 534 920</b> |
| Pantstillelser                  | 11     | 3 991 235        | 4 027 582        |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hege Dverseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Oddvei Voll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mari Øverland  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Unntatt er garasjeanlegg og carporter som avskrives med 5 % fra ferdigstillelse i hhv. 1997 og 2018. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Arbeidsgiveravgift           | 1 920        | 1 920        |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>1 920</b> | <b>1 920</b> |

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 2 - EKSTERNE HONORARER

|                               | 2024         | 2023         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva)  | 6 695        | 6 022        |
| <b>Sum eksterne honorarer</b> | <b>6 695</b> | <b>6 022</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 4 886         | 19 544        |
| Avtale om adgangskontroll og dører   | 53 746        | 39 088        |
| <b>Sum drifts- og serviceavtaler</b> | <b>58 632</b> | <b>58 632</b> |

### Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 0             | 7 199         |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg     | 21 934        | 35 144        |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde      | 12 525        | 0             |
| <b>Sum vedlikehold</b>                   | <b>34 459</b> | <b>42 342</b> |

### Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2024         | 2023         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 313          | 0            |
| Drift maskiner                     | 257          | 309          |
| Gaver                              | 775          | 0            |
| Generalforsamling/årsmøte          | 2 613        | 1 288        |
| Bankgebyrer                        | 606          | 598          |
| Andre gebyrer                      | 1 517        | 611          |
| Hjemmeside/internett/TV-abo        | 78           | 0            |
| <b>Sum andre driftsutgifter</b>    | <b>6 159</b> | <b>2 805</b> |

### Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Disponible midler 01.01</b>                                           | <b>664 998</b> | <b>516 352</b> |
| Endring i disponible midler:                                             |                |                |
| Årets resultat                                                           | 145 878        | 132 941        |
| Tilbakeført avskrivning                                                  | 58 970         | 58 970         |
| Avdrag lån                                                               | -36 347        | -43 266        |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>                                 | <b>168 501</b> | <b>148 645</b> |
| <b>Disponible midler i periodens slutt</b>                               | <b>833 499</b> | <b>664 998</b> |
| <b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b> | <b>833 499</b> | <b>664 998</b> |

## Note 7 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Inventar | Tomter  | Bygning   | Andre anl.m. | Garasje   |
|--------------------------------------|----------|---------|-----------|--------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 73 225   | 150 131 | 4 770 700 | 37 333       | 1 179 403 |
| Årets tilgang :                      | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Årets avgang :                       | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 73 225   | 150 131 | 4 770 700 | 37 333       | 1 179 403 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 73 225   | 0       | 0         | 37 333       | 403 928   |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0        | 150 131 | 4 770 700 | 0            | 775 475   |
| Årets avskrivninger :                | 0        | 0       | 0         | 0            | 58 970    |
| Antatt levetid i år :                | 5        |         |           | 20           | 20        |

Borettslagets eiendommer, bortsett fra carporter , avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1989.

Ny tomt er anskaffet i 2017.

Andre anleggsmidler gjelder sykkelgarasje/redskapsbod oppført i 1997.

Garasje (carporter) er satt opp i perioden 2017-2018 og avskrives over 20 år .

## Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bundne midler og bankinnskudd</b> |                |                |
| Bundne midler for skattetrekk        | 1              | 1              |
| Bankinnskudd                         | 838 490        | 670 454        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>              | <b>838 491</b> | <b>670 455</b> |

## Note 10 - EGENKAPITAL

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>   | <b>2 392 692</b> | <b>2 259 750</b> |
| Andelskapital 01.01            | 1 400            | 1 400            |
| <b>Andelskapital 31.12</b>     | <b>1 400</b>     | <b>1 400</b>     |
| Annen egenkapital 01.01        | 2 391 292        | 2 258 350        |
| Årets resultat                 | 145 878          | 132 941          |
| <b>Annen egenkapital 31.12</b> | <b>2 537 170</b> | <b>2 391 292</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>   | <b>2 538 570</b> | <b>2 392 692</b> |

Andelskapitalen er kr 1 400,- fordelt på 14 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 11 - PANTSTILLELSER

|                                                | 2024             |
|------------------------------------------------|------------------|
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b> | <b>5 696 306</b> |
| <b>Restgjeld 31.12</b>                         | <b>3 991 235</b> |

Pålydende pantstillelser var kr 7 418 600,- per 31.12.

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

## Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>              | <b>Svenska<br/>Handelsbanken AB<br/>NUF</b>                               |
| <b>Formål:</b>                | Refinansiering av<br>9051.72.75890 +<br>opplåning til div.<br>vedlikehold |
| <b>Lånenummer:</b>            | <b>90517285926</b>                                                        |
| <b>Lånetype:</b>              | Annuitet                                                                  |
| <b>Opptaksår:</b>             | 2020                                                                      |
| <b>Rentesats:</b>             | 6.65 %                                                                    |
| <b>Betingelser:</b>           | Flytende rente                                                            |
| <b>Beregnet innfridd:</b>     | 30.12.2044                                                                |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b> | 1 850 000                                                                 |
| <b>Lånesaldo 01.01:</b>       | 1 647 582                                                                 |
| <b>Avdrag i perioden:</b>     | 36 347                                                                    |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>       | <b>1 611 235</b>                                                          |
| <b>Saldo 5 år frem i tid:</b> | 1 380 345                                                                 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517285926 | 6            | 125 315           | 751 890         |
|                                                                   | 8            | 107 418           | 859 344         |

## Note 13 - INNSKUDD

|                     | 2024             | 2023             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd     | 2 380 000        | 2 380 000        |
| <b>Sum innskudd</b> | <b>2 380 000</b> | <b>2 380 000</b> |

## Resultat og balanse med noter for Trondskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Trondskogen Borettslag**

|             |                       |            |
|-------------|-----------------------|------------|
| Styreleder  | Hege Dverseth (sign.) | 06.04.2025 |
| Styremedlem | Oddvei Voll (sign.)   | 06.04.2025 |
| Styremedlem | Mari Øverland (sign.) | 06.04.2025 |

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRONDSKOGEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDSKOGEN BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                                                                                  | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Frostad, Geir Ove**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 12:10:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C5W6W-0T2HB-6U1I-3SKEM-3Y0VK-N3G6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Trondskogen Borettslag**

**Tid: Torsdag 18.04.2024 - kl. 18:00**

**Sted: Frivillighetssentralen**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

**2.1 Godkjennelse av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

## **4. Saker fra styret/eierne**

### **4.1 Bruk av carportanlegget i borettslaget**

Hvordan skal ubenyttede plasser i anlegget disponeres?

**Forslag til vedtak:** Styret i borettslaget disponerer de ubenyttede plassene. Ubrukte plasser kan eventuelt leies ut til borettslagets fortjeneste. Avtale om leie gjøres med styret i borettslaget etter avtalt pris satt i generalforsamlingen. Foreslår at en eventuell leieavtale kan gjøres på ukes eller månedsbasis. Hvis dette godkjennes i Generalforsamlingen bør dette inn i borettslagets vedtekter.

#### **4.2 Lagring i sykkelboden**

**Forslag til vedtak:** Sykkelboden skal kun benyttes til lagring av sykler og sparker samt borettslaget eiendeler som trenger lagring. (Privat lagring skal ikke være tillatt).

#### **4.3 Sak fra styret : Lagring i kjellerbodene**

Styret informerer

### **5. Valg**

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

#### **5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

**På valg:**

Øyvind Holm

#### **5.2 Styremedlem for 2 år**

**På valg:**

Bent Ove Hyldmo

#### **5.3 Varamedlem for 1 år**

**På valg:**

Jorunn Svergja

Oddvei Voll

#### **5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

-----  
*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

05.04.2024

**Trondskogen Borettslag**

styret

# Trondskogen Borettslag - Resultatregnskap 2023

|                                      | Note  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|-------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Driftsinntekter</b>               |       |               |               |               |               |
| Felleskostnader driftsdel            |       | 790 056       | 741 624       | 790 000       | 655 366       |
| Felleskostnader kapitaldel           |       | 0             | 0             | 0             | 152 001       |
| Andre driftsinntekter                |       | 0             | 10 000        | 0             | 0             |
| Sum driftsinntekter                  |       | 790 056       | 751 624       | 790 000       | 807 367       |
| <b>Driftskostnader</b>               |       |               |               |               |               |
| Personalkostnader                    | 1     | -1 920        | -11 882       | -12 000       | -1 920        |
| Styrehonorar                         | 2     | -30 000       | -30 000       | -30 000       | -30 000       |
| Avskrivninger                        |       | -58 970       | -58 970       | -58 970       | -58 970       |
| Forretningsfjrrerhonorar             |       | -55 020       | -54 064       | -56 000       | -56 910       |
| Honorar administrative tjenester     |       | -43           | 0             | -500          | 0             |
| Eksterne honorar                     | 3     | -6 022        | -15 656       | -6 400        | -6 570        |
| Drifts- og serviceavtaler            | 4     | -58 632       | -63 014       | -60 000       | -61 600       |
| Vaktmestertjenester                  |       | -37 913       | 0             | -32 900       | -35 000       |
| Ljpende vedlikehold                  | 5     | -42 342       | -10 000       | -10 000       | -20 000       |
| Periodisk vedlikehold                | 6     | -24 500       | -325 850      | -200 000      | -42 000       |
| Forsikring                           |       | -72 949       | -62 490       | -68 800       | -78 350       |
| Kommunale tjenester og renovasjon    |       | -127 311      | -119 543      | -124 500      | -149 898      |
| Eiendomsavgifter                     |       | -37 595       | -35 210       | -36 600       | -39 500       |
| Energi, felles                       |       | -22 867       | -25 688       | -25 200       | -26 000       |
| Andre driftsutgifter                 | 7     | -2 805        | -10 597       | -3 000        | -3 750        |
| Sum driftskostnader                  |       | -578 891      | -822 965      | -724 870      | -610 468      |
| DRIFTSRESULTAT                       |       | 211 165       | -71 341       | 65 130        | 196 899       |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b>  |       |               |               |               |               |
| Finansinntekter                      |       | 21 465        | 11 248        | 12 000        | 12 000        |
| Finanskostnader                      |       | -99 689       | -63 981       | -93 773       | -115 974      |
| Netto finansposter                   |       | -78 224       | -52 733       | -81 773       | -103 974      |
| Resultat frjr skattekostnad          |       | 132 941       | -124 074      | -16 643       | 92 925        |
| OrdinNrt resultat etter skatt        |       | 132 941       | -124 074      | -16 643       | 92 925        |
| i RSRESULTAT                         | 8, 12 | 132 941       | -124 074      | -16 643       | 92 925        |
| <b>Disponering av totalresultat:</b> |       |               |               |               |               |
| Overfjrt til annen egenkapital       |       | 132 941       | 0             | 0             | 0             |
| Overfjrt fra annen egenkapital       |       | 0             | -124 074      | 0             | 0             |

## Trondskogen Borettslag - Balanse 2023

|                            | Note  | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    |
|----------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>           |       |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>       |       |                  |                  |
| Varige driftsmidler        |       |                  |                  |
| Bygninger og tomter        | 9, 13 | 4 920 831        | 4 920 831        |
| Garasjer                   | 9, 13 | 834 445          | 893 415          |
| Sum anleggsmidler          |       | 5 755 276        | 5 814 246        |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>        |       |                  |                  |
| Fordringer                 |       |                  |                  |
| Periodiserte kostnader     | 10    | 82 490           | 76 747           |
| Mellomregning Klare Finans | 10    | 5 234            | 5 121            |
| Opptjente renter           | 10    | 21 465           | 11 248           |
| Bankinnskudd og kontanter  |       |                  |                  |
| Bankinnskudd               | 11    | 670 455          | 512 935          |
| Sum omløpsmidler           |       | 779 644          | 606 051          |
| <b>SUM EIENDELER</b>       |       | <b>6 534 920</b> | <b>6 420 297</b> |

# Trondskogen Borettslag - Balanse 2023

|                                                                              | Note   | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                                  |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                                           |        |                  |                  |
| Innskutt egenkapital                                                         |        |                  |                  |
| Andelskapital                                                                | 12     | 1 400            | 1 400            |
| Opptjent egenkapital                                                         |        |                  |                  |
| Annen egenkapital                                                            | 12     | 2 391 292        | 2 258 350        |
| Sum egenkapital                                                              |        | 2 392 692        | 2 259 750        |
| <b>GJELD</b>                                                                 |        |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                                                      |        |                  |                  |
| Pantel <sup>3</sup> n                                                        | 13, 14 | 1 647 582        | 1 690 848        |
| Borettsinnskudd                                                              | 13, 15 | 2 380 000        | 2 380 000        |
| Sum langsiktig gjeld                                                         |        | 4 027 582        | 4 070 848        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                                                      |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                                                              |        | 107 261          | 80 834           |
| Skyldig off. myndigheter                                                     |        | -1               | 63               |
| Forskudd kunder                                                              |        | 5 234            | 5 121            |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger |        | 0                | 1 003            |
| P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader                                  |        | 2 152            | 2 677            |
| Sum kortsiktig gjeld                                                         |        | 114 646          | 89 699           |
| Sum gjeld                                                                    |        | 4 142 228        | 4 160 547        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                              |        | <b>6 534 920</b> | <b>6 420 297</b> |
| Pantstillelser                                                               | 13     | 4 027 582        | 4 070 848        |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Øyvind Holm  
 Leder

\_\_\_\_\_  
 Peter Mowinkel  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Mari Øverland  
 Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapspraksis for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Unntatt er garasjeanlegg og carporter som avskrives med 5 % fra ferdigstillelse i hhv. 1997 og 2018. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrige gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

|                       | 2023  | 2022   |
|-----------------------|-------|--------|
| Lønn                  | 0     | 8 360  |
| Arbeidsgiveravgift    | 1 920 | 2 519  |
| Feriepenger           | 0     | 1 003  |
| Sum personalkostnader | 1 920 | 11 882 |

Samlet antall <sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 2 - STYREHONORAR

|              | 2023   | 2022   |
|--------------|--------|--------|
| Styrehonorar | 30 000 | 30 000 |

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

|                              | 2023  | 2022   |
|------------------------------|-------|--------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 6 022 | 6 250  |
| Fakturerte tjenester         | 0     | 500    |
| Juridisk rådgivning          | 0     | 8 906  |
| Sum eksterne honorarer       | 6 022 | 15 656 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                      | 2023   | 2022   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Andre administrasjonsavtaler         | 0      | 497    |
| Avtale om vintervedlikehold          | 0      | 49 413 |
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 19 544 | 13 105 |
| Avtale om adgangskontroll og dører   | 39 088 | 0      |
| Sum drifts- og serviceavtaler        | 58 632 | 63 014 |

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold) fjrt p<sup>3</sup> egen konto.

## Note 5 - LøPENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2023   | 2022   |
|------------------------------------------|--------|--------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 7 199  | 0      |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg     | 35 144 | 0      |
| Sum vedlikehold                          | 42 342 | 10 000 |

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

|                           | 2023   | 2022    |
|---------------------------|--------|---------|
| Periodisk vedlikehold     | 24 500 | 325 850 |
| Sum periodisk vedlikehold | 24 500 | 325 850 |

Periodisk vedlikehold gjelder utskiftning av omr<sup>3</sup> debelysning.

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                       | 2023  | 2022   |
|---------------------------------------|-------|--------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar    | 0     | 7 637  |
| Drift maskiner                        | 309   | 326    |
| Generalforsamling <sup>3</sup> rsmøte | 1 288 | 1 342  |
| Bankgebyrer                           | 598   | 663    |
| Andre gebyrer                         | 611   | 631    |
| Andre kostnader                       | 0     | -2     |
| Sum andre driftsutgifter              | 2 805 | 10 597 |

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                               | 2023    | 2022     |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|
| Disponible midler 01.01                                                       | 516 352 | 636 378  |
| Endring i disponible midler:                                                  |         |          |
| i rets resultat                                                               | 132 941 | -124 074 |
| Tilbakeført avskrivning                                                       | 58 970  | 58 970   |
| Avdrag p <sup>3</sup> n                                                       | -43 266 | -54 922  |
| i rets endring i disponible midler                                            | 148 645 | -120 026 |
| Disponible midler i periodens slutt                                           | 664 998 | 516 352  |
| Disponible og n <sup>3</sup> merk. midler justert for langsiktige avsetninger | 664 998 | 516 352  |

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Inventar | Tomter  | Bygning   | Andre anl.m. | Garasje   |
|--------------------------------------|----------|---------|-----------|--------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 73 225   | 150 131 | 4 770 700 | 37 333       | 1 179 403 |
| i rets tilgang :                     | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| i rets avgang :                      | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 73 225   | 150 131 | 4 770 700 | 37 333       | 1 179 403 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 73 225   | 0       | 0         | 37 333       | 344 958   |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0        | 150 131 | 4 770 700 | 0            | 834 445   |
| i rets avskrivninger :               | 0        | 0       | 0         | 0            | 58 970    |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 5        |         |           | 20           | 20        |

Borettslagets eiendommer, bortsett fra carporter, avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas <sup>3</sup> opprettholde den tekniske og økonomiske verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i <sup>3</sup> r 1989.

Ny tomt er anskaffet i 2017.

Andre anleggsmidler gjelder sykkelgarasje/redskapsbod oppført i 1997.

Garasje (carporter) er satt opp i perioden 2017-2018 og avskrives over 20 <sup>3</sup> r..

## Note 10 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap p<sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

### Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                               | 2023    | 2022    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Bundne midler og bankinnskudd |         |         |
| Bundne midler for skattetrekk | 1       | 1       |
| Bankinnskudd                  | 670 454 | 512 934 |
| Sum bankinnskudd              | 670 455 | 512 935 |

### Note 12 - EGENKAPITAL

|                         | 2023      | 2022      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01   | 2 259 750 | 2 383 824 |
| Andelskapital 01.01     | 1 400     | 1 400     |
| Andelskapital 31.12     | 1 400     | 1 400     |
| Annen egenkapital 01.01 | 2 258 350 | 2 382 424 |
| ; rets resultat         | 132 941   | -124 074  |
| Annen egenkapital 31.12 | 2 391 292 | 2 258 350 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12   | 2 392 692 | 2 259 750 |

Andelskapitalen er kr 1 400,- fordelt p<sup>3</sup> 14 andeler = kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett p<sup>3</sup> generalforsamlingen.

### Note 13 - PANTSTILLELSER

|                                         | 2023      |
|-----------------------------------------|-----------|
| Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 5 755 276 |
| Restgjeld 31.12                         | 4 027 582 |

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var kr 7 418 600,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

|                        |                                                                                           |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kreditor:              | Handelsbanken                                                                             |
| Formål:                | Refinansiering av<br>9051.72.75890 +<br>opplysning til div.<br>vedlikehold<br>90517285926 |
| L³ nenummer:           |                                                                                           |
| L³ netype:             | Annuitet                                                                                  |
| Opptaksår:             | 2020                                                                                      |
| Rentesats:             | 6.80 %                                                                                    |
| Betingelser:           | Flytende rente                                                                            |
| Beregnet innfridd:     | 30.12.2044                                                                                |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 850 000                                                                                 |
| L³ nesaldo 01.01:      | 1 690 848                                                                                 |
| Avdrag i perioden:     | 43 266                                                                                    |
| L³ nesaldo 31.12:      | 1 647 582                                                                                 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 439 905                                                                                 |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLI N

|                                                                    | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld på n 90517285926 | 6            | 128 142           | 768 852         |
|                                                                    | 8            | 109 841           | 878 728         |

## Note 15 - INNSKUDD

|                 | 2023      | 2022      |
|-----------------|-----------|-----------|
| Borettsinnskudd | 2 380 000 | 2 380 000 |
| Sum innskudd    | 2 380 000 | 2 380 000 |

## Resultat og balanse med noter for Trondskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Trondskogen Borettslag**

|             |                         |            |
|-------------|-------------------------|------------|
| Styreleder  | Øyvind Holm (sign.)     | 03.04.2024 |
| Styremedlem | Mari Øverland (sign.)   | 03.04.2024 |
| Styremedlem | Peter Mowinckel (sign.) | 03.04.2024 |

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Trondskogen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondskogen Borettslag.

|                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap for 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MQXFT-GNCFH-WBQH7-2QE7X-Q3D3J-1GW5

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**John Christian Løvaas**

**Partner**

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 46.9.xxx.xxx

2024-04-05 05:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MQXFT-GNCFH-WBQH7-2QE7X-Q3D3J-1GW5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trondskogen Borettslag torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Frivillighetssentralen

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: John Arne Rekstad

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: John Arne Rekstad

### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Peter Mowinckel

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall andelseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 13

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2023

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

## **2.2 Disponering av resultat**

### **Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## **2.3 Revisjonsberetning**

### **Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024**

### **Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 30.000,-

## **4. Saker fra styret/eierne**

### **4.1 Bruk av carportanlegget i borettslaget**

Hvordan skal ubenyttede plasser i anlegget disponeres?

### **Vedtak:**

Borettslaget disponerer plassene i carportene og bytte av plasser skal gjøres internt i borettslaget, uten ekstra kostnad.

### **4.2 Lagring i sykkelboden**

### **Vedtak:**

Sykkelboden skal kun benyttes til lagring av sykler og sparkere, samt borettslagets eiendeler som trenger lagring (privat lagring er ikke tillatt).

### **4.3 Sak fra styret : Lagring i kjellerbodene**

Styret informerer

### **Vedtak:**

Inntil alle i borettslaget har fått egen vedbod, tillates lagring av tørr ved i kjellerbodene.

## **5. Valg**

### **5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

### **På valg:**

Øyvind Holm

### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 1 år ble: Peter Mowinckel (1år)

## **5.2 Styremedlem for 2 år**

### **På valg:**

Bent Ove Hyldmo

### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Oddvei Voll

## **5.3 Varamedlem for 1 år**

### **På valg:**

Jorunn Svergja

Oddvei Voll

### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Jorunn Svergja og Sander Voll Nybro.

## **5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

### **Vedtak:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Peter Mowinckel

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Sander Voll Nybro

## Protokoll for Trondskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                           |            |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder      | John Arne Rekstad (sign.) | 19.04.2024 |
| Sekretær       | John Arne Rekstad (sign.) | 19.04.2024 |
| Protokollvitne | Peter Mowinckel (sign.)   | 19.04.2024 |

# **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling Trondskogen Borettslag**

**Tid: Torsdag 17.10.2024 - kl. 18:00**

**Sted: Trondskogen Borettslag**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Saker fra styret/eierne**

**2.1 Valg av ny styreleder**

Valg av ny styreleder til borettslagets styre.

Det er samlet inn 10 prosent underskrifter slik at generalforsamlingen kan holdes

På Valg: Peter Mowinckel

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt.*

*Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.*

*Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.*

*Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

14.10.2024

**Trondskogen Borettslag**

Styret

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Trondskogen Borettslag torsdag 17.10.2024 kl. 18:00 - Trondskogen Borettslag.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Oddvei Voll

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Mari Øverland

### 1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Mari Øverland

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall eiere: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Saker fra styret/eierne

### 2.1 Valg av ny styreleder

Valg av ny styreleder til borettslagets styre.

Det er samlet inn 10 prosent underskrifter slik at generalforsamlingen kan holdes

På Valg: Peter Mowinckel

**Vedtak:**

Valgt til ny styreleder: **Hege Dverseth**

Enstemmig vedtatt

## Protokoll ekstraordinært møte for Trondskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                       |            |
|----------------|-----------------------|------------|
| Møteleder      | Oddvei Voll (sign.)   | 22.10.2024 |
| Protokollvitne | Mari Øverland (sign.) | 22.10.2024 |

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Trondskogen Borettslag torsdag 17.10.2024 kl. 18:00 - Trondskogen Borettslag.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Oddvei Voll

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Mari Øverland

### 1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Mari Øverland

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall eiere: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

## 2. Saker fra styret/eierne

### 2.1 Valg av ny styreleder

Valg av ny styreleder til borettslagets styre.

Det er samlet inn 10 prosent underskrifter slik at generalforsamlingen kan holdes

På Valg: Peter Mowinckel

**Vedtak:**

Valgt til ny styreleder: **Hege Dverseth**

Enstemmig vedtatt

## Protokoll ekstraordinært møte for Trondskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                       |            |
|----------------|-----------------------|------------|
| Møteleder      | Oddvei Voll (sign.)   | 22.10.2024 |
| Protokollvitne | Mari Øverland (sign.) | 22.10.2024 |

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i Trondskogen Borettslag**

**Tid: Mandag 12.05.2025 - kl. 18:00**

**Sted: Frivillighetssentralen**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## **1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

## **2. Årsoppgjør for 2024**

- 2.1 Godkjenning av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

## **3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025**

## **4. Saker fra styret/eierne**

### **4.1 Økning av felleskostnader**

Informasjonssak

### **4.2 Oppføring av ny utebod**

Forslag om å forlenge eksisterende utebod. Den nye uteboden skal inneholde søppelsorteringsstasjoner, 6 stk vedboder samt en fellesbod. Vi har innhentet tilbud fra fire aktører. Sande Hus og Hytter AS og Rennebu Hytteservice AS har slått seg sammen om et pristilbud. LH Bygg entreprenør AS har kommet med pristilbud. Joramo & Tørset Bygg AS har pga for stor arbeidsmengde ikke gitt oss pristilbud.

Vi har gått gjennom tilbud fra disse aktørene. Pristilbudene fra Sande og LH Bygg inneholder delvis og helt tilbud på grunnarbeid og støp av plate. Ut ifra disse pristilbudene har styret selv valgt å kontakte Tørset Maskin AS for pristilbud på ovenstående arbeid. Vedtak:

**Styrets innstilling:** Styret foreslår følgende sak til avstemming på generalforsamling 12.05.2025: Tørset Maskin AS - Grunnarbeid og støp av plate kr 87.500,- LH Bygg Entreprenør AS - Materialer og tømmerarbeid kr 191.582,- Vi tar forbehold om prisjusteringer da tilbudene har forfalt.

#### **4.3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)**

IN-ordning innebærer at eierne får tilbud om å betale ned hele eller deler av sin andel av boligselskapets fellesgjeld. Nedbetalingen gir reduksjon i månedlige felleskostnader, i form av lavere renter og avdrag.

For at eier skal ha mulighet til å benytte seg av ordningen må boligselskapet ha inngått en avtale om dette. Per i dag er det slik at inngåelse av avtalen må vedtas av generalforsamlingen.

Styret ber generalforsamlingen gi styret fullmakt til å inngå avtale om IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Dette betyr at dersom én eller flere eiere ønsker å redusere sin andel av fellesgjelden, vil det være tilstrekkelig med et styrevedtak, i stedet for at det må vedtas av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** *Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.*

## **5. Valg**

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

### **5.1 Styremedlem for 2 år**

#### **På valg:**

Mari Øverland

### **5.2 Varamedlem for 1 år**

#### **På valg:**

Jorunn Svergja  
Sander Nybro Voll

### **5.3 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

---

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

28.04.2025

**Trondskogen Borettslag**

styret

## Trondskogen Borettslag - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024   | Regnskap 2023   | Budsjett 2024   | Budsjett 2025   |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                 |                 |                 |                 |
| Felleskostnader driftsdel           |              | 719 078         | 790 056         | 655 366         | 764 566         |
| Felleskostnader kapitaldel          |              | 152 016         | 0               | 152 001         | 152 001         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>871 094</b>  | <b>790 056</b>  | <b>807 367</b>  | <b>916 567</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                 |                 |                 |                 |
| Personalkostnader                   | 1            | -1 920          | -1 920          | -1 920          | -1 920          |
| Styrehonorar                        |              | -30 000         | -30 000         | -30 000         | -30 000         |
| Avskrivninger                       |              | -58 970         | -58 970         | -58 970         | -58 970         |
| Forretningsførerhonorar             |              | -56 907         | -55 020         | -56 910         | -58 800         |
| Honorar administrative tjenester    |              | 0               | -43             | 0               | 0               |
| Eksterne honorar                    | 2            | -6 695          | -6 022          | -6 570          | -6 875          |
| Drifts- og serviceavtaler           | 3            | -58 632         | -58 632         | -61 600         | -62 000         |
| Vaktmestertjenester                 |              | -74 851         | -37 913         | -35 000         | -47 800         |
| Løpende vedlikehold                 | 4            | -34 459         | -42 342         | -20 000         | -25 000         |
| Periodisk vedlikehold               |              | 0               | -24 500         | -42 000         | -42 000         |
| Forsikring                          |              | -79 219         | -72 949         | -78 350         | -89 700         |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |              | -163 187        | -127 311        | -149 898        | -182 500        |
| Eiendomsavgifter                    |              | -41 053         | -37 595         | -39 500         | -43 100         |
| Energi, felles                      |              | -25 671         | -22 867         | -26 000         | -26 500         |
| Andre driftsutgifter                | 5            | -6 159          | -2 805          | -3 750          | -4 300          |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-637 723</b> | <b>-578 891</b> | <b>-610 468</b> | <b>-679 465</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>233 371</b>  | <b>211 165</b>  | <b>196 899</b>  | <b>237 102</b>  |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                 |                 |                 |                 |
| Finansinntekter                     |              | 28 004          | 21 465          | 12 000          | 12 000          |
| Finanskostnader                     |              | -115 497        | -99 689         | -115 974        | -115 974        |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>-87 493</b>  | <b>-78 224</b>  | <b>-103 974</b> | <b>-103 974</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>145 878</b>  | <b>132 941</b>  | <b>92 925</b>   | <b>133 128</b>  |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | 145 878         | 132 941         | 92 925          | 133 128         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  | <b>6, 10</b> | <b>145 878</b>  | <b>132 941</b>  | <b>92 925</b>   | <b>133 128</b>  |
| Disponering av totalresultat:       |              | 145 878         | 132 941         | 92 925          | 133 128         |
| Overført til annen egenkapital      |              | 145 878         | 132 941         | 0               | 0               |

## Trondskogen Borettslag - Balanse 2024

|                                  | Note  | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |       |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |       |                  |                  |
| Bygninger og tomter              | 7, 11 | 4 920 831        | 4 920 831        |
| Garasjer                         | 7, 11 | 775 475          | 834 445          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |       | <b>5 696 306</b> | <b>5 755 276</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |       |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |       |                  |                  |
| Periodiserte kostnader           | 8     | 92 812           | 82 490           |
| Mellomregning Klare Finans       | 8     | 0                | 5 234            |
| Opptjente renter                 | 8     | 28 004           | 21 465           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |       |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 9     | 838 491          | 670 455          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |       | <b>959 307</b>   | <b>779 644</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>6 655 613</b> | <b>6 534 920</b> |

# Trondskogen Borettslag - Balanse 2024

|                                 | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|---------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |        |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |        |                  |                  |
| Andelskapital                   | 10     | 1 400            | 1 400            |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |        |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 10     | 2 537 170        | 2 391 292        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |        | <b>2 538 570</b> | <b>2 392 692</b> |
| <b>GJELD</b>                    |        |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |        |                  |                  |
| Pantelån                        | 11, 12 | 1 611 235        | 1 647 582        |
| Borettsinnskudd                 | 11, 13 | 2 380 000        | 2 380 000        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |        | <b>3 991 235</b> | <b>4 027 582</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |        |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |        | 123 820          | 107 261          |
| Skyldig off. myndigheter        |        | -1               | -1               |
| Forskudd kunder                 |        | 0                | 5 234            |
| Påløpte kostnader               |        | 1 989            | 2 152            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |        | <b>125 808</b>   | <b>114 646</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |        | <b>4 117 043</b> | <b>4 142 228</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |        | <b>6 655 613</b> | <b>6 534 920</b> |
| Pantstillelser                  | 11     | 3 991 235        | 4 027 582        |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hege Dverseth  
Leder

\_\_\_\_\_  
Oddvei Voll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Mari Øverland  
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Unntatt er garasjeanlegg og carporter som avskrives med 5 % fra ferdigstillelse i hhv. 1997 og 2018. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Arbeidsgiveravgift           | 1 920        | 1 920        |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>1 920</b> | <b>1 920</b> |

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 2 - EKSTERNE HONORARER

|                               | 2024         | 2023         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva)  | 6 695        | 6 022        |
| <b>Sum eksterne honorarer</b> | <b>6 695</b> | <b>6 022</b> |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

### Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

|                                      | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 4 886         | 19 544        |
| Avtale om adgangskontroll og dører   | 53 746        | 39 088        |
| <b>Sum drifts- og serviceavtaler</b> | <b>58 632</b> | <b>58 632</b> |

### Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

|                                          | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 0             | 7 199         |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg     | 21 934        | 35 144        |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde      | 12 525        | 0             |
| <b>Sum vedlikehold</b>                   | <b>34 459</b> | <b>42 342</b> |

### Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

|                                    | 2024         | 2023         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 313          | 0            |
| Drift maskiner                     | 257          | 309          |
| Gaver                              | 775          | 0            |
| Generalforsamling/årsmøte          | 2 613        | 1 288        |
| Bankgebyrer                        | 606          | 598          |
| Andre gebyrer                      | 1 517        | 611          |
| Hjemmeside/internett/TV-abo        | 78           | 0            |
| <b>Sum andre driftsutgifter</b>    | <b>6 159</b> | <b>2 805</b> |

### Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

|                                                                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Disponible midler 01.01</b>                                           | <b>664 998</b> | <b>516 352</b> |
| Endring i disponible midler:                                             |                |                |
| Årets resultat                                                           | 145 878        | 132 941        |
| Tilbakeført avskrivning                                                  | 58 970         | 58 970         |
| Avdrag lån                                                               | -36 347        | -43 266        |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>                                 | <b>168 501</b> | <b>148 645</b> |
| <b>Disponible midler i periodens slutt</b>                               | <b>833 499</b> | <b>664 998</b> |
| <b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b> | <b>833 499</b> | <b>664 998</b> |

## Note 7 - ANLEGGSMIDLER

|                                      | Inventar | Tomter  | Bygning   | Andre anl.m. | Garasje   |
|--------------------------------------|----------|---------|-----------|--------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 73 225   | 150 131 | 4 770 700 | 37 333       | 1 179 403 |
| Årets tilgang :                      | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Årets avgang :                       | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 73 225   | 150 131 | 4 770 700 | 37 333       | 1 179 403 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 73 225   | 0       | 0         | 37 333       | 403 928   |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0        | 0       | 0         | 0            | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0        | 150 131 | 4 770 700 | 0            | 775 475   |
| Årets avskrivninger :                | 0        | 0       | 0         | 0            | 58 970    |
| Antatt levetid i år :                | 5        |         |           | 20           | 20        |

Borettslagets eiendommer, bortsett fra carporter , avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1989.

Ny tomt er anskaffet i 2017.

Andre anleggsmidler gjelder sykkelgarasje/redskapsbod oppført i 1997.

Garasje (carporter) er satt opp i perioden 2017-2018 og avskrives over 20 år .

## Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bundne midler og bankinnskudd</b> |                |                |
| Bundne midler for skattetrekk        | 1              | 1              |
| Bankinnskudd                         | 838 490        | 670 454        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>              | <b>838 491</b> | <b>670 455</b> |

## Note 10 - EGENKAPITAL

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>   | <b>2 392 692</b> | <b>2 259 750</b> |
| Andelskapital 01.01            | 1 400            | 1 400            |
| <b>Andelskapital 31.12</b>     | <b>1 400</b>     | <b>1 400</b>     |
| Annen egenkapital 01.01        | 2 391 292        | 2 258 350        |
| Årets resultat                 | 145 878          | 132 941          |
| <b>Annen egenkapital 31.12</b> | <b>2 537 170</b> | <b>2 391 292</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>   | <b>2 538 570</b> | <b>2 392 692</b> |

Andelskapitalen er kr 1 400,- fordelt på 14 andeler à kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 11 - PANTSTILLELSER

|                                                | 2024             |
|------------------------------------------------|------------------|
| <b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b> | <b>5 696 306</b> |
| <b>Restgjeld 31.12</b>                         | <b>3 991 235</b> |

Pålydende pantstillelser var kr 7 418 600,- per 31.12.

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

## Note 12 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|                               |                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>              | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>                              |
| <b>Formål:</b>                | Refinansiering av 9051.72.75890 + opplåning til div. vedlikehold |
| <b>Lånenummer:</b>            | <b>90517285926</b>                                               |
| <b>Lånetype:</b>              | Annuitet                                                         |
| <b>Opptaksår:</b>             | 2020                                                             |
| <b>Rentesats:</b>             | 6.65 %                                                           |
| <b>Betingelser:</b>           | Flytende rente                                                   |
| <b>Beregnet innfridd:</b>     | 30.12.2044                                                       |
| <b>Opprinnelig lånebeløp:</b> | 1 850 000                                                        |
| <b>Lånesaldo 01.01:</b>       | 1 647 582                                                        |
| <b>Avdrag i perioden:</b>     | 36 347                                                           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>       | <b>1 611 235</b>                                                 |
| <b>Saldo 5 år frem i tid:</b> | 1 380 345                                                        |

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517285926 | 6            | 125 315           | 751 890         |
|                                                                   | 8            | 107 418           | 859 344         |

## Note 13 - INNSKUDD

|                     | 2024             | 2023             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd     | 2 380 000        | 2 380 000        |
| <b>Sum innskudd</b> | <b>2 380 000</b> | <b>2 380 000</b> |

## Resultat og balanse med noter for Trondskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Trondskogen Borettslag**

|             |                       |            |
|-------------|-----------------------|------------|
| Styreleder  | Hege Dverseth (sign.) | 06.04.2025 |
| Styremedlem | Oddvei Voll (sign.)   | 06.04.2025 |
| Styremedlem | Mari Øverland (sign.) | 06.04.2025 |

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i TRONDSKOGEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDSKOGEN BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av:                                                                                                                                                                                                                                  | Etter vår mening:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Frostad, Geir Ove**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-07 12:10:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C5W6W-0T2HB-6U1I-3SKEM-3Y0VK-N3G6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

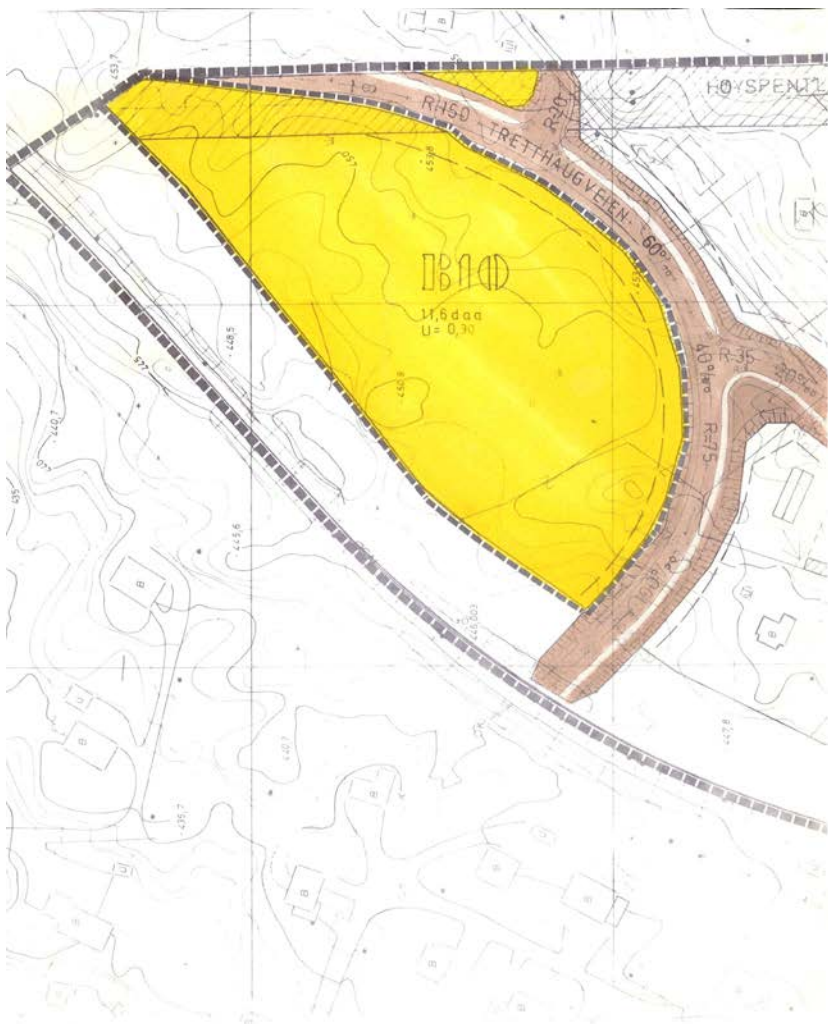
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.





## § 25 REGULERINGSFORMÅL

### 1 BYGGEOMRÅDER

- ☒ 10 BOLIGER
- ☐ FRITIDSBEBYGGELSE
- ☐ FORRETNINGER, KONTORER
- ☐ INDUSTRI
- ☐ OFFENTLIGE BYGNINGER

### 2 LANDBRUKSOMRÅDER

- ☐ JORD OG SKOGBRUK

### 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- ☐ KJØREVEG
- ☐ GANG OG SYKKELVEG
- ☐ PARKERINGSPLASSER

### 4 FRIOMRÅDER

- ☐ PARK, TURVEG, ANLEGG FOR LEIK, IDRETT OG SPORT

### 5 FAREOMRÅDER

- ☐ HØYSPENNINGSANLEGG

### 6 SPESIALOMRÅDER

- ☐ PRIVATE VEGER
- ☐ FRILUFTSOMRÅDER
- ☐ VAHN OG AVLØPSANLEGG
- ☐ FRISIKTSONE

### 7 FELLESOMRÅDER

- ☐ FELLES AVKJØRSEL

### 8 FORNYELESOMRÅDER

- ☐ FORNYELESOMRÅDER

### STREKSYMBOLER

- ☒ REGULERINGSGRENSE
- ☐ FORMÅLSGRENSE
- ☐ BYGGEGRENSE
- ☐ TOMTEGRENSE
- ☐ SENTERLINJE VEG
- ☐ EKSISTERENDE BYGG SOM UTGÅR AV PLANEN
- ☐ EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- ☐ PLANLAGTE BYGG
- ☐ BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL



MÅLSTOKK 1:1000  
10m 5m 25m 50m

REVISJONER

16351988001

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| SAKSBEHANDLINGSNUMMER | 11 92 88                                                |
| BYGNINGSRÅD           | 12 03 88                                                |
| OFF. ETTERSYN         | 12 03 88                                                |
| REGULERINGSRÅD II     | 12 03 88                                                |
| KOMMUNESTYRET         | 12 03 88                                                |
| TITTEL                | REGULERINGSENDRING FOR EN DEL AV REG. PLAN TRONDSKOGEN. |
| OMRÅDET               | MELLOM TRETTAUGVEIEN OG JERNBANELINJEN                  |
| UTARBEIDET AV         | RENNEBU KOMMUNE                                         |
| TEKNISK KONTOR        | 7391 BERKÅK                                             |
| DATO                  | 25.01.88                                                |

1635/1988001

## REGULERINGSPLAN FOR TRONDSKOGEN DEL I

Rennebu kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER

25.08.1981 Rev. 25.01.88

#### GENERELLE FELLESBESTEMMELSER

- § 1. Reguleringsområdet er avgrenset av reguleringsgrensa.
- § 2. Reguleringsplan med bestemmelser bestemmer bruken av arealene. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan med bestemmelser.
- § 3. Etter at reguleringsplan med bestemmelser har trådt i kraft, er det ikke ved private avtaler og bestemmelser tillatt å opprette forhold som strider mot plan og bestemmelser.
- § 4. Innenfor planområdet bør en søke å opprettholde preget av den opprinnelige trevegetasjon.
- § 5. "Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over planum for de tilstøtende veger. Frisiktområdet må ikke gies en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret".

#### BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

##### Fellesbestemmelser:

- § 6a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, materialbruk og farge, og at bygninger i samme område får en enhetlig utforming.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

##### Boligområder:

- § 7a. Bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer, 1  $\frac{1}{2}$  etasje, 1 etasje med sokkel eller 1 etasje. Bygninger i 2 etasjer kan ikke innredes med sokkel.

Utnyttingsgraden for boligområder skal ikke overskride 0,25.

- b. Maksimal gesimshøyde for 2 etasjers hus skal være 5,5 m.
  - c. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 45°. Møneretning skal være som vist på planen eller vinkelrett på denne.
  - d. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset når det gjelder bygningsform, materialbruk og farge.
- §7 e. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for område B10 som skal godkjennes av bygningsrådet. Utnyttingsgraden for område B 10 skal ikke overskride 0,30.  
Det skal settes opp flettverksgjerde mellom NSB og område B 10.

#### BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER

- §10 a På områder som er markert med påskrift skal den naturlige skogvegetasjon vernes og fornyes slik at skogbeltene stadig opprettholdes. Leikeplasser, ballplasser og turløype må innpasses slik at skogbelter opprettholdes.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

|                                |             |                |                                             |         |             |
|--------------------------------|-------------|----------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)           |             | Matr.nr.       | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Trondskogen Borettslag, Berkåk |             |                | 63                                          | 238     |             |
| Arbeidets art                  | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Nybygg                         | Boligbygg   | 08.07.88       | dato 19.01.89 sak 6/89                      |         |             |
| Byggherrens navn               |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Langklopp & Halgunset          |             | Berkåk         |                                             |         |             |
| Anmelderens navn               |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Nils Henrik Eggen, Ark.kontor  |             | Trondheim      |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn           |             | Adresse        |                                             | Telefon |             |
| Langklopp & Halgunset          |             |                |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- ☒ for nevnte bygg Bygg nr.1,2,3 og 4.  
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

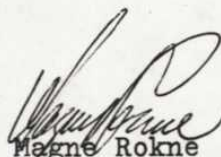
Hus nr.1,2,3 og 4 er ferdig til innflytting, de øvrige 3 hus som omfattes av byggetillatelsen er ikke ferdig.

Dette arbeid må være fullført innen

Berkåk den 22.02.90

Sendes:

- ☒ byggherren  
☐ anmelderen  
☐ ansvarshavende  
☐ byggeløyvemyndighet  
☐  
☐  
☐



bygningssjef

# RENNEBU KOMMUNE

Berkåk, 07.06.91

Trondskogen Borettslag v/Roy Elven

7391 BERKÅK

Journr.  
91/00208

Arkivkode  
611/L12/

Sakb/Seksj/Avd  
MR/TEK/TEK

Deres ref.

## KOMMUNAL EIENDOM SOM GRENSER INN TIL BORETTSLAGETS TOMT.

Jeg viser til brev dat. 22.mai -91.

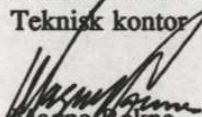
Kommunen står naturlig nok som eier av ubebygde tomter i kommunale boligfelt, og deat blir ikke foretatt noen form for opparbeiding eller beplantning av disse.

Kommunen har ingen planer om slikt arbeid på tomta som er tilbakeført fra TROBO.

Dersom borettslaget ønsker å foreta arbeid på den tomta som er tilbakeført til kommunen, går jeg ut ifra at dette er i orden etter nærmere avtale.

Med hilsen

Rennebu kommune  
Teknisk kontor

  
Magne Røkke  
komming.

Adresse  
7391 Berkåk

Telefon  
(074) 27100

Telefax  
(074) 27325

Bankgiro  
4227.06.00004

Postgiro  
5 92 45 01

Mottatt 24 MAI 1991

MR

Trondskogen Borettslag

7391 Berkåk

Rennebu Kommune  
v/Teknisk Etat  
7391 Berkåk

RENNEBU KOMMUNE  
TEKNISK KONTOR

ARK. NR. 611 L12. Mat 63/238

JNR. 91/00208

Reg. nr.: 91/000869  
22. mai 1991

Vedrørende den delen av gnr. 63 bnr. 238 som er tilbakeført til kommunen.

Vi viser til Styrets årsberetning 1990 for Trondskogen Borettslag, avsnittet om "Eierforhold":

"Tomten var opprinnelig på 5,6 da. Ettersom utbyggingen ble begrenset til 14 leiligheter stilte selgeren (Rennebu Kommune) krav om at den ubebygde delen skulle tilbakeføres til selgeren. Dette har skjedd og den tomt som Trobo i dag er hjemmelshaver til er derfor på 3,45 da."

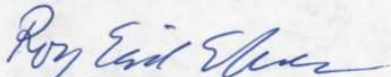
Styret går derfor ut ifra at de resterende 2,15 da er Rennebu Kommunes ansvar når det gjelder planering, beplantning, vedlikehold etc.

Området er skjemmende slik det er nå.

Borettslaget har meldt seg inn i det nystartede "Rennebu Hagelag". Det er også avsatt midler til arbeid og beplantning utomhus. Så på de 3,45 da tilhørende borettslaget vil det bli gjort noe i løpet av våren/sommeren.

Styret vil derfor gjerne vite hvilke planer kommunen har når det gjelder dette. Vi er interessert i et samarbeid som er til nytte og glede for begge parter.

Med hilsen



Roy Elven  
styreformann

Mottatt 7 FEB. 1990

# Langklopp & Halgunset AS

AUT. ENTREPRENØR

Trondskogen Borettslag  
v/ Gunnar Bruheim

7391 BERKÅK

Deres ref.

Vår ref.

Berkåk, den 7. februar 1990

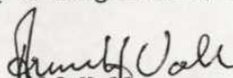
Vedr.: Ferdigstillelse - ferdigattest.

Viser til kopi av brev fra teknisk kontor vedr. ovennevnte.

Vedr. pkt. 2 i ovennevnte brev kan hermed meddeles at  
arbeide med gjerde, i flg. pkt. 1, igangsettes umiddelbart,  
og ventes ferdig i løpet av uke 7.

Med hilsen

Langklopp & Halgunset A/S

  
Arnulf Vold

Post- og vareadresse  
7391 Berkåk

Telefon  
074-27 405

Telefax  
074-27 740

Postgiro  
3 64 86 23

Bankgiro  
4227.08.00216

- 7 Garantierklæring for riktig oppfyllelse av entreprenorens forpliktelser i byggetiden (NS 3415) leveres byggherren for arbeidet påbegynnes.
- 8 Garantierklæring for riktig oppfyllelse av byggherrens forpliktelser (NS 3417) leveres entreprenoren for arbeidet påbegynnes.
- 9 Entreprenoren skal forelegge byggherren brannpolise for kontroll senest ved byggestart.
- 10 Under henvisning til NS 3401, pkt. 3.2, avtales:

11 Særlige bestemmelser:

Prisen forutsetter byggestart senest 1. mai 1989  
Husene leveres i henhold til vedlagte beskrivelser.

Det bygges gjerde mot jernbanen etter pålegg fra  
byggningsrådet.

Det medtaes i 1. bygge-etappe 1 stk. utebod på ca. 25 m<sup>2</sup>  
samt 2 stk. kjellere hver på ca. 60 m<sup>2</sup>.

- 12 Dette avtaledokument med bilag er utferdiget i to eksemplarer hvorav partene beholder hver sitt.

Vedlegg: Prisoppstilling datert 29.06.88.

" " 20.02.89.

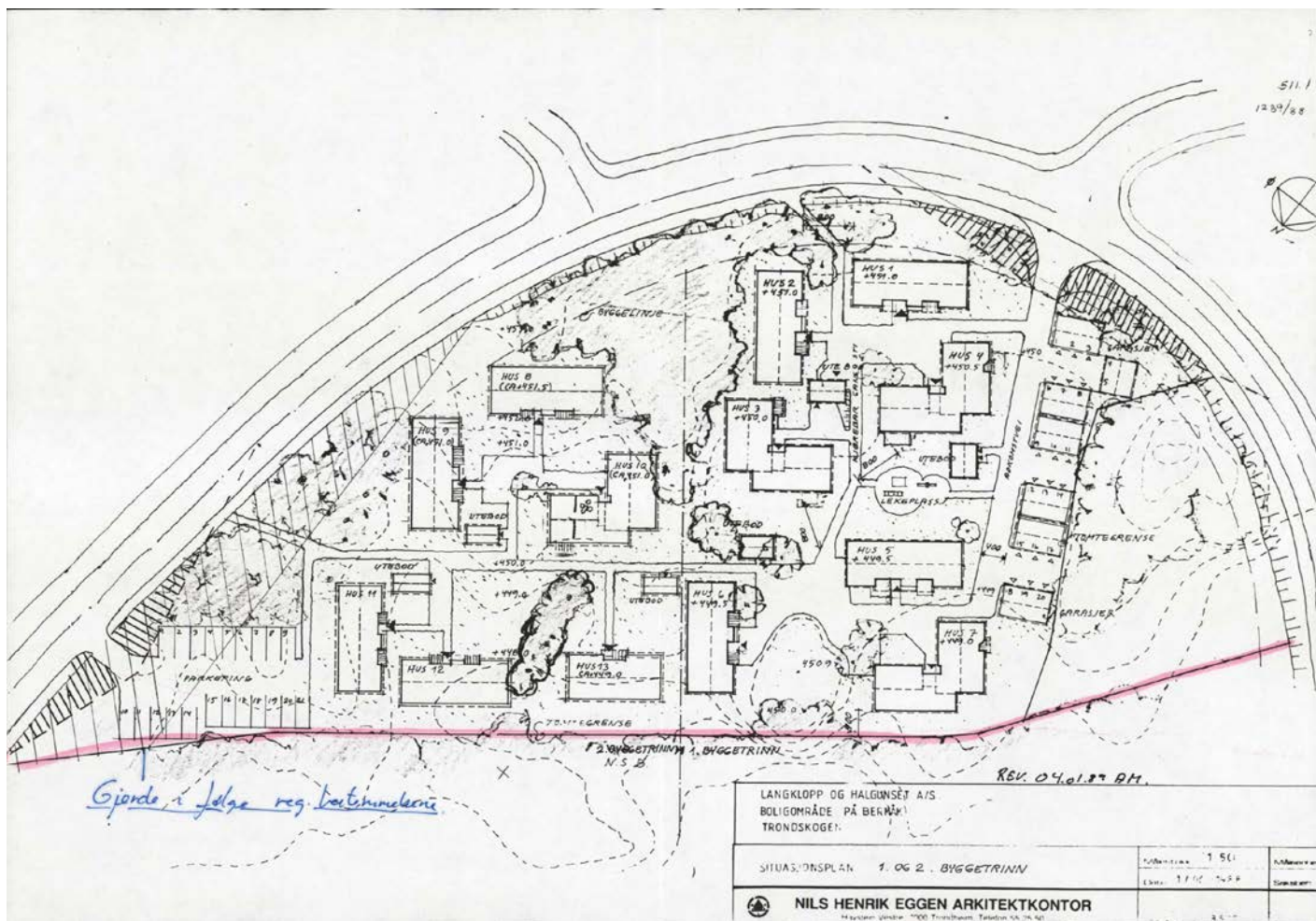
Beskrivelse " 09.03.89.

Tegninger - planer - snitt - fasader.

Framdriftsplan.

*Birkbak*  
den 14/6 1989  
*Gjermi Breheim*  
byggherre

*Berkåk* den 20/6 1989  
LANGKLOPP & HALGUNSET AS  
entreprenør  
*Har i bygging*



Mottatt 02 FEB 1990

Si. ing M.N.I.F  
OLAV BERSAAS  
Bygg- og konsulentteneste  
7340 Oppdal

Oppdal 7.1.89

Trondskogen Borettslag A/S  
v/Gunnar Bruhiem  
7391 Rennebu

TRONDDSKOGEN BORETTSLAG  
FRAMDRIFT – FERDIGSTILLELSE

Byggingen av de 5 husene som utgjør 1. byggetrinn, nærmer seg slutten.  
Ferdigstillelsen av husene har gått etter denne rekkefølge:

Hus 1: Ferdigstilt 1. okt. 89  
Hus 2: Ferdigstilt 31. okt 89  
Hus 3: Ferdigstilt 8. des. 89

Hus 4 regnes å stå ferdig i løpet av januar 90.  
Ferdigstillelsesdato fra entreprenørens side oppgis til mandag 29.1.90.

Håper på at den totale bygningsmasse kan bli befaret den 29.1.90 av den kommunale  
bygningssmyndighet, slik at ferdigattest kan utstedes og papirer kan innsendes til Husbanken for  
konvertering. Nærmere tidspunkt for møtet vil bli avtalt senere.

Som kjent inneholder 1. byggetrinn 14 leiligheter fordelt slik:

Hus 1 (hustype D) 4 leiligheter  
Hus 2 (hustype D) 4 leiligheter  
Hus 3 (hustype B/C) 3 leiligheter  
Hus 4 (hustype B/C) 3 leiligheter

Hittil er det solgt 9 leiligheter til privatpersoner. De leilighetene som står ledige er:

Hus 1: 2 stk (1 stk i 1. etg, 1 stk i 2. etg)  
Hus 2: 1 stk (Visningsleilighet i 2. etg)  
Hus 3: 1 stk (i 1. etg)  
Hus 4: 1 stk (i 1. etg)

Dette til orientering.

Med hilsen  
Olav Bersaas

Kopi: Jon Olav Viggen  
Solveig Anglen  
Rennebu kommune

# RENNEBU KOMMUNE

TEKNISK KONTOR

7391 BERKÅK

Trondskogen Borettslag  
v/Gunnar Bruheim

7391 BERKÅK

Deres ref: @

Vår ref: MR/ds

Dato: 31.01.90.

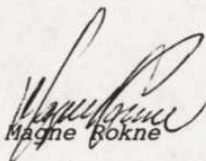
*DELFERDIGSTILLING AV TRONDSKOGEN BORETTSLAG.*

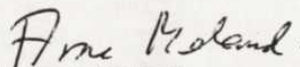
*Ferdigattest kan ikke utstedes før kravene i byggetillatelsen er oppfulgt.*

*Midlertidig brukstillatelse kan gis på følgende vilkår:*

- 1. Gjerde mot NSB blir oppsatt innen 01.07.d.å.*
- 2. Det stilles garanti for at et annet firma kan engasjeres for å sette opp gjerdet om tidsfristen i punkt 1 ikke overholdes. (økonomisk garanti).*
- 3. Området mot NSB må sikres midlertidig av Trondskogen Borettslag.*

*Teknisk kontor avventer melding fra Borettslaget.*

  
Magne Røkne

  
Arne Meland

*Kopi: Byggeleder Bersaas.*

*Vedlegg.*

# RENNEBU KOMMUNE

TEKNISK KONTOR  
7391 BERKÅK

Olav Bersaas

7340 OPPDAL

Deres ref: Ø

Vår ref: MR/ds

Dato: 25.01.90.

## TRONDSKOGEN BORETTSLAG - FERDIGSTILLING.

*Det vises til brev av 07.01.d.å. angående ferdigbefaring.*

*Ferdigattest kan ikke utstedes før kravene i byggetillatelsen er oppfylt. I HTS-sak 6/89 er det i samsvar med reguleringsbestemmelsene kreavd oppsatt 2 m gjerde mot NSB. Borettslaget har etter søknad fått utsatt oppsettingen av flettverksgjerdet til etter at vann og avløpsledninger er lagt.*

*Ferdigattest kan ikke utstedes før gjerdet er ferdig oppsatt og godkjent.*

*Rennebu kommune har problemer med en del lekkasjer på vann- og avløpsnettet, en vil kreve at vannledningen trykkprøves og spillvannsledningen kontrolleres om den er tett for lekkasjer. Oppsynsmann Ola Bjerkås må kontaktes ved kontroll av ledningsnettet.*

Magne Rokne

Arne Meland

*Sendt pr. telefaks 30.01.90*



# RENNEBU KOMMUNE

Nils Henrik Eggen Arkitektkontor A/S  
Havstein Vestre

7021 TRONDHEIM

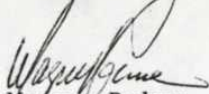
Deres ref.

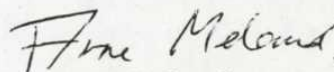
Vår ref. AM/KÅS

Dato 10. april 1989

## TRONDSKOGEN BORETTSLAG

Teknisk kontor har mottatt søknad om innredning av 3. etasje i bygningene. Dette er nå i henhold til de reviderte forskriftene. Teknisk kontor må be om at det innsendes en dokumentasjon på at byggeforskriftenes krav til branncelleindeling er løst. Forskriftenes krav i kap 31:4 til brannslukkingsutstyr og røykvarslere bes også dokumentert. Når det gjelder framføring av vann til området går en ut ifra at ledningsnettets dimensjonerer for brannuttak.

  
Magne Rokne

  
Arne Meland



# RENNEBU KOMMUNE

Trondskogen Borettslag  
v/Gunnar Bruheim

7391 BERKÅK

Deres ref.

Vår ref.

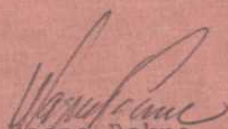
Dato

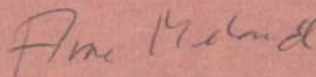
MR/ds

17.03.89.

## FLETTVERKSGJERDE MOT NSB.

Teknisk kontor antok at vann-avløp ble lagt inn på området før byggestart og mente derfor at gjerdet ble satt opp før byggearbeidene startet. Brev av 09.03.d.å. betraktes som en bekreftelse på at oppsetting av gjerde vil bli utført så snart vann og avløpsarbeidene er fullført og det er ingen innvendinger mot dette.

  
Magne Rokne

  
Arne Meland

RENNEBU KOMMUNE  
TEKNISK KONTOR  
ARK NR. 504.13  
JNR. 363/89

Mottatt 11 MARS 1989

Berkåk, 9. mars 1989

Rennebu kommune  
Teknisk kontor

7391 BERKÅK

SAK 6/89 BYGGETILLATELSE - TRONDSKOGEN

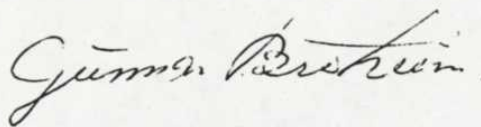
I nevnte byggetillatelse er det bl.a. krav om oppsetting  
av 2 m høyt flettverksgjerde mot NSB før byggestart.

Byggestart er beregnet april d.å.

Graving av vann og kloakkgrøft vil skje etter snøsmeltingen.  
Denne grøftetrase vil gå tett intill. og dessuten krysse  
gjerdet.

Av praktiske grunner søker vi derfor om dispensasjon fra  
bestemmelsen om oppsetting av gjerde før byggestart. Slik  
att gjerdet isteden settes opp i samband med at grave-  
arbeidet for vann og kloakk avsluttes.

For Trondskogen Borettslag



Gunnar Bruheim  
Formann

14 Renselvi Kommune  
Teknisk kontor  
v/ Meland

Mottatt 8 MARS 1989

telex : 074 27325

vedr :

MELDING HO-6/88

## ENDRINGER I BYGGEFORSKRIFT 1987 OG NY FORSKRIFT TIL FORVALTNINGSLOVEN

Kommunaldepartementet har 21. desember 1988 vedtatt endringer i Byggeforskrift 1987. Endringene trer ikraft 1. januar 1989.

Det er også gitt en ny forskrift til forvaltningsloven. Forskriften som gjelder gebyrer til Statens bygningstekniske etat trer også ikraft 1. januar 1989.

Begge forskriftene med kommentarer og veiledning følger vedlagt. Vi har tilrettelagt presentasjonen slik at det relativt enkelt skal la seg gjøre å legge inn kopier av de endrede bestemmelser i den trykkede byggeforskriften.

Byggeforskrift 1987 med endringene vil bli utgitt i et komplett hefte så snart som mulig.

Oslo 21. desember 1988

Olav Ø. Berge

Gustav Pillgram Larsen

AVS:

Nils Henrik Eggen Arkitekt -  
kontor A/S.

v/ Finn Halvorsen

telef. + fax : (07) 552550

antall sider : 5

**KAP. 30 BRANNVERN, FELLESBESTEMMELSER****30:77 Markering og henvisning**

Bestemmelsen setter krav til utførelse av markerings- og henvisningslys og skilt.

**Endringer**

Bestemmelsene er endret fordi det er kommet ny norsk standard om utførelse av skilt i rømningsveger. Denne standarden viser også til andre standarder. På denne bakgrunn er henvisning til standard tatt ut av bestemmelsen og erstattet med funksjonskrav.

**Veiledning**

Bestemmelsens krav til utførelse gjelder uavhengig om merkingen er en følge av byggeforskriftskrav eller om den skyldes byggherrens ønske om bedre markering av rømningsveger etc enn det som følger av forskriftens minimumsnivå.

Hensikten er at all merking av rømningsveger etc skal være entydig, slik at personer kan gjenkjenne merkingen og vite hva merkingen gjelder. For det overhodet finnes noen akutsituasjon som gjør bruk av rømningsveger, slukningsutstyr eller brannmelder nødvendig. Dette setter meget strenge krav til utforming, plassering og størrelse.

Skiltene må stå tilnærmet vinkelrett på leseretningen.

I rømningsveger og lokaler med normal takhøyde (inntil ca 3 m) og med leseavstander kortere enn 40 m, bør skilt med symboler ha en størrelse på minst 20 x 20 cm. Skilt med tekst som hovedbudskap bør ha en bokstavhøyde (versalhøyde) som er minst 1/300 av største antatte leseavstand. Dette forutsetter at det er vanlig tekstform og at bokstavene ikke er mindre enn 10 cm høye. Ved kombinasjon av symbolskilt (piktogram) og tekstsilt kan bokstavstørrelsen likevel være noe mindre.

I store haller, f.eks idrettshaller, messehaller og forsamlingslokaler osv, med stor takhøyde må symbolstørrelse og belysningsstyrken økes. Bokstavhøyden bør ikke være mindre enn 1/65 av største leseavstand og symbolsilt bør ha en høyde minst 40 cm.

Markeringslys og markeringssilt skal være lett synlige. De må derfor ikke plasseres slik at de kan forveksles med andre skilt.

Der markeringssilt er krevet i rømningsveg etter byggeforskriftens kapitler (33:42, 34:12, 34:452, 35:4, 36:242, 37:62 og 38:57), skal skiltene kombineres med markeringslys. Markeringslys skal etter definisjonen i kap 30:21 enten belyse eller gjennomlyse markeringssilt. Vi vil presisere at markeringslys og ledelys, skal fungere i den forutsatte disponible rømningstid fra bygningen. Siden disponibel rømningstid henger sammen med brannmotstandstiden for rømningsveg vil denne tiden variere avhengig av bygningsbrannklasse. Det anses at markerings- og ledelys minst må fungere like lenge etter at brann oppstår som kravene til svakeste dører etter kap 30:75 skal sikre at brannen holdes borte fra rømningsveg. I bygningsbrannklasse 3 og 4 vil det derfor være nødvendig at markerings- og ledelys fungerer i minst 15 minutter etter at brannen er oppstått. For bygningsbrannklassene 1 og 2 må lysene fungere tilsvarende i minst 30 minutter. Dette vil kreve enten beskyttelse av strømforsyningen eller særlig utforming av armaturene.

Publikasjonen "Nødlysanlegg" fra selskapet for lyskultur gir gode retningslinjer for markering og belysning av utganger og rømningsveger. Vi anbefaler også den nye standarden, NS ISO 6309.

## 3.2 Brannrømning

| Nr. | Skilt                                                                               | Betydning                  | Form og farger                                                           | Bruksområde                                                                                                                                                                                                |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4   |    | Nødutgang <sup>1) 2)</sup> | Kvadratisk eller rektangulært skilt<br>Bakgrunn: grønn<br>Symbol: hvit   | Skiltet kan brukes for alle utganger som kan brukes i nødstilfeller. Det skal kombineres med en pil (skilt nr. 20) unntatt når utgangen er umiddelbart synlig. Skiltet kan markere til høyre eller venstre |
| 5   |   | Skal ikke blokkere         | Rundt skilt<br>Bakgrunn: hvit<br>Symbol: sort<br>Sirkel og diagonal: rød | Skiltet brukes der blokkering kan skape en spesiell fare (rømningsveier, nødutganger, tilgjengelighet til brannslukningsutstyr osv.)                                                                       |
| 6   |  | Skyvedør                   | Kvadratisk eller rektangulært skilt<br>Bakgrunn: grønn<br>Symbol: hvit   | Brukes i kombinasjon med skilt nr. 4 på skyvedør i nødutgang når slike dører er tilått. Plasseres slik at det viser skyveretning for åpning av døren                                                       |

1) På grunn av EF-direktiv 77/576/EEC har enkelte medlemsland ikke lov å bruke skiltet som er fastsett i denne ISO-standard.  
2) I Norge gjelder også hvit stjerne på grønn bakgrunn, belyst eller gjennomlyst, som skilt for utgang, eventuell nødutgang (NS 4210).

Fig. 30:77 Eksempler på markerings- og henvisningsskilt etter NS ISO 6309

## KAP. 31 BOLIGER - BRANNVERN

## 31:1 Bygningsbrannklasse

Bestemmelsen setter krav til bygningsbrannklasse for boliger og krav til enkelte konstruksjoner i visse boligtyper.

## Endringer

Fjerde ledd er nytt. For å gi økt sikkerhet mot brannspredning fra kjeller i 3 etasjers trebygninger, innføres særskilt krav til bygningsdeler som skiller mot plan (kjeller og garasje) under første etasje. Disse bygningsdelene skal utføres minst i A60.

I tabell 31:1 er fotnote 1 fjernet. Den er unødvendig etter endringen av kap 23:11.

## Veiledning

Bruk av lett toppetasje (bygningsbrannklasse 3) på bygninger med 4 eller

4.

flere etasjer er avhengig både av underliggende etasjeskiller og av at brannvesenet kan kontrollere brann i etasjen. Bestemmelsen får bare anvendelse der toppetasjen inneholder egne brannceller. Den kan derfor ikke brukes der en branncelle omfatter både øverste og nest øverste etasje. Kravene til trapperom blir ikke reduserte selv om etasjen ellers kan bygges i bygningsbrannklasse 3.

Med brannvesenets innsats menes samlet effekt av innsatstid, mannskaper og materiell.

Boliger kan bygges i 3 etasjers bygninger i bygningsbrannklasse 4. Bygningsteknisk er det ikke satt krav til noen særskilte løsninger, med unntak av skillet A60 mot kjellere som ikke medregnes i etasjeantallet. Slike kjellere kan bare inneholde tilleggerom. Det vil ikke være mulig å innrede ytterligere rom for hoveddel på loft eller i kjeller i 3. etasjers trebygninger. Bygninger i 3 etasjer må tilfredsstille kravene til rømningsveg i 31:3. Dette kan medføre en begrensning fordi vinduer i 3. etasje ofte vil ligge for høyt til at vinduene i utgangspunktet kan brukes som rømningsveg. Alternativene i 31:3 annet ledd aksepterer tre varianter av akseptabel rømning ved bruk av vindu. Vinduer med underkant mindre enn 5 m over terreng kan brukes. Vinduer kan brukes når brannvesenets materiell aksepteres som rømningsveg. Vi anser at dette neppe er brukbart i bygningsbrannklasse 4 fordi overtøyingstiden er for kort. Siste alternativ er når vindusrømning kan foregå like betryggende som ved de to forrige alternativer. Vi anser at ved bruk av fastmontert stige vil avstanden fra vindu til terreng kunne økes noe. Stigen må være lett å bruke. For høyder som vesentlig overstiger 5 m bør det vurderes ryggbøyer på stigen.

#### 31:2 Branncelleinndeling

Bestemmelsen setter krav til branncelleinndeling av boliger, i tillegg til de rom som etter kap 30 alltid skal være brannceller.

#### Endringer

De særlige krav til branncelleinndeling for 3 etasjers bygning i bygningsbrannklasse 4 er fjernet.

#### Veiledning

Boliger kan etter endringen bygges som trehus i 3 etasjer i bygningsbrannklasse 4, uten at det stilles særlige krav til branncellebegrensende konstruksjoner. Kravet til branncellebegrensende konstruksjoner fremgår av tabell 30:1 (B30). Dette gjelder både for vertikale og horisontale skiller mellom boenheter og mellom boenheter og rømningsveger. Ønskes kjeller eller underliggende garasje i tillegg til 3 boligetasjer, skal denne fraskilles med bygningsdeler minst A60. Dette gjelder både for dekket og for eventuelle vegger og dører til trapperom i kjelleren.

Branncellebegrensende bygningsdeler skal være røyk- og gasstette, se definisjon av branncelle i kap 30:21. Tilslutningen mellom branncellebegrensende konstruksjoner og tilstøtende bygningsdeler må tilsvarende utføres røyk- og gasstette. Dette er særlig viktig for branncellebegrensende skilleveggers avslutning mot tak og mot yttervegger mellom de enkelte boligene i rekkehus og tomannsboliger. Lekkasjer av branngasser gjennom disse detaljene fører lett til brannmitte mellom de enkelte boenheter. Branncellebegrensende skillevegger må derfor vanligvis føres opp gjennom loft og helt til taktekning. Ved bruk av f.eks takstein på forenklet undertak, må skilleveggen føres opp til takstein, eller det må tettes under takstein med ubrennbare materialer slik at røykgasser ikke kan spres forbi den branncellebegrensende veggen. Det må her vises særlig oppmerksomhet til utførelsen, idet råteskader kan oppstå ved uheldig utførelse.

5.

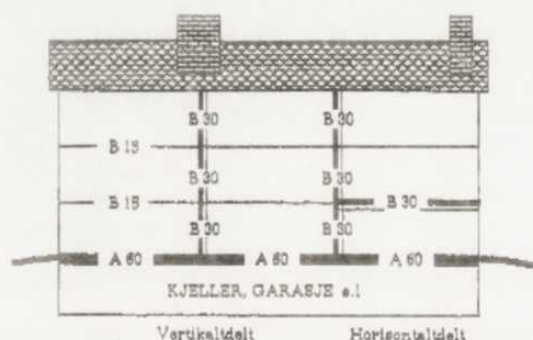


Fig. 31:2a Krav til branncelleoppdeling i 3 etasjers bygning i bygningsbrannklasse 4

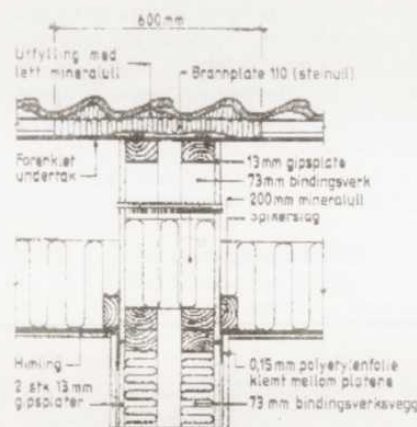


Fig. 31:2b Eksempel på tilslutning mellom branncellebegrensende vegg B30 og takstein på forenklet underlag

Raftekasser som er felles for flere boenheter skal deles med skillekonstruksjon tilsvarende branncellebegrensende vegg, eller på annen måte som gir tilsvarende beskyttelse mot flammespredning inn på kaldt loft over nabo-leilighet.

Ved bebyggelse med mindre avstand mellom de enkelte bygningene enn 8 m skal ytterveggene minst utføres som branncellebegrensende vegger, jfr kap. 30:322 med tilhørende veiledning. Der én eller begge bygningene har raft på den siden av bygningen hvor avstanden til nabobygning er mindre enn 8 m, må både raftet og taket utføres slik at det hindrer brannemitte, se Veiledning til Byggeforskrift 1987 Fig 30:3221 c og d.

#### 31:4 Slukningsredskap og brannalarm

Bestemmelsen gir krav om at alle boenheter skal ha både røykvarsler og brannslukningsutstyr.

#### Endringer

Første ledd, med krav om at det skal være brannslukningsutstyr i alle boenheter, er nytt.

Annet ledd har fått en redaksjonell tilføyelse for å klargjøre at kravet til lydnivå fra røykvarslere ofte vil kreve at flere varslere monteres.



# RENNEBU KOMMUNE

Trondskogen Borettslag  
v/Langklopp & Halgunset A/S  
7391 BEKRÅK

Deres ref.

Vår ref.  
KG/ds

Dato  
17.02.89.

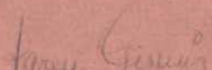
## TILKOBLINGSavgIFT VANN OG KLOAKK.

Kommunestyret behandlet i møte 29.09.88 søknad om reduksjon av vann- og kloakkavgifter for Trondskogen Borettslag. Det ble bevilget et tilskudd, stort kr. 200 000 "sett hen" til angitte kostnader vedr. tilkobling. Tilskuddet utbetales først når boligprosjektet er ferdig/innflyttingsklart (kostnads-overslag).

Tilkoblingsavgiften blir følgelig å betale etter gjeldende satser, regnet pr. leilighet i samsvar med kostnadsoverslaget.

|                      |                  |                        |
|----------------------|------------------|------------------------|
| Tilkoblingsavg. Vann | kr. 6.115,- x 25 | = kr. 152.875,-        |
| Kloakk               | kr. 3.970,- x 25 | = <u>kr. 99.250,-</u>  |
|                      |                  | = <u>kr. 252.125,-</u> |
| + 20 % g.v.a.        |                  | = <u>kr. 50.425,-</u>  |
|                      |                  | <u>kr. 302.550,-</u>   |

kr. 302.550,- bes innbetalt til kommunekassen.

  
Karen Gismås



Mottatt 06 FEB. 1989

NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR A.S.  
HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM

TLF. (07) 55 25 50

RENNEBU KOMMUNE  
TEKNISK KONTOR

ARK NR. 511.3

JNR. 175/89

TRONDHEIM, 02.02.-89

FH/KSO

Rennebu kommune,  
Teknisk kontor,

7391 BERNÅK

Vedr. Trondskogen Borettslag, Byggemelding og brev 05.07.-88.

Vedlagt følger tegning F 100 dato 01.02.1989. Tegningen viser innredning av loft over 2.etasje.

- 1) Vi søker om godkjenning av dette uten at det får noen følger for den brannmessige vurdering av bygget. Dette under henvisning til forskriftenes kap. 23 del II hvor det står: "Loft regnes med i etasjetallet når bruksarealet er større enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal." D.v.s. er bruksarealet under 1/3, blir bygget fremdeles betraktet som 2 etasjes bygg.
- 2) Samtidig søker vi om godkjenning av innredning av loftet som vist på vedlagte tegning. Dette ut fra forskriftenes kap. 31.2. Her står: "I 3 etasjes bygninger i bygningsbrannklasse 4, skal branncellebegrensende konstruksjon være minst A-60. Er nederste etasje utført med ubrennbart hovedbæresystem, kan branncellebegrensende konstruksjon allikevel være B-30."

I Trondheim kommune blir dette praktisert slik at hvis 1.etasje blir skilt ut med brannvegger i B-60, blir innredning av loft i 3. etasje godkjent med øvrige branncellebegrensende vegger i B-30.

Vi søker derfor om godkjenning tilsvarende til praksis i Trondheim.

Med hilsen

*for*

Nils Henrik Eggen

*Finn Hakonsen*

Finn Hakonsen

Vedlegg.

Kopi: Langklopp & Halgunset A/S,  
v/Ivar Langklopp



# RENNEBU KOMMUNE

Ked

Trondskogen Borettslag  
v/Langklopp & Halgunset

7391 BERKÅK

Deres ref.

Vår ref. KG/KÅS

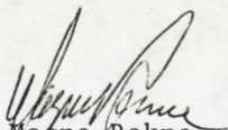
Dato 31. jan. 1989

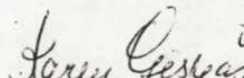
## BYGGESAKSGEBYR

Rennebu bygningsråd behandlet i møte 19.01.89 søknad  
om byggetillatelse for 25 boliger i Trondskogen.

Byggesaksgebyr: 25 boligenheter a kr 625 = kr 15 625

Beløpet betales til Rennebu kommunekasse.

  
Magne Rokne

  
Karen Gisnås

|         |                          |              |           |
|---------|--------------------------|--------------|-----------|
| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Motested     | Mote dato |
| RENNEBU | HTS                      | KOMMUNEHUSET | 19.01.89  |

Sak nr.

AM

## SAK 6/89 SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Langklopp & Halgunset A/S søker om byggetillatelse for første del av Trondskogen Borettslag. Søknaden gjelder utbygging av 7 av boligene med 25 boligheter.

Saksdokumenter: 1. Søknad dat. 08.07.88  
2. Brev dat. 5.07.88  
3. Gjenpart av nabovarsel dat. 8.7.88  
4. Tegninger  
5. Situasjonsplan.

Nå når bebyggelsesplanen er sluttbehandlet kan søknaden om byggetillatelse sluttbehandles. De framlagte planer gjelder søknad om byggetillatelse for boligene, mens garasjen og boder ikke er byggeanmeldt. Bebyggelsen er i enheter på maksimum 800 m<sup>2</sup> grunnflate. Byggeforskriftenes øvrige krav forutsettes oppfylt. I følge reguleringsbestemmelsene § 7 e skal det settes opp flettverksgjerde mot NSB. Dette må oppsettes før byggestart. Bygningssjefen har ingen merknader til søknaden under forutsetning av at byggeforskriftenes krav oppfylles.

Bygningssjefens forslag til

Vedtak:

Søknad om byggetillatelse for første byggetrinn i Trondskogen borettslag godkjennes under forutsetning av at byggeforskriftenes krav overholdes og at det settes opp 2 m høyt flettverksgjerde mot NSB før byggestart.

Bygningsrådets vedtak enstemmig som tilrådinga.

Sign.

Utskrift sendt til

Langklopp &amp; Halgunset

# SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.

Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Til bygningsrådet i .....RENNEBU KOMMUNE.....

511.1  
960/88

Byggeplass (adresse)

Trondskogen Boligområde

Gnr.

Bnr.

Evt. Fnr.

Evt. underf.nr.

Eier/Fester av tomt

Trondskogen Borettslag

Stiftes ca. sept. 1988

Adresse

7391 Berkåk

Telefon

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.

Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningsssjefen.

Bl. § 93

F.kap. 14

## Arbeidets art

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

Bl. §§ 70-86

## Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industriale

☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte

☐ Annet (beskriv) .....

Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14

Bl. § 94.3

## Vedlegg til søknaden

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)

☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).

☒ Etasjeplaner

☒ Snitt

☒ Fasader

☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser

Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7

## Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov

☐ vedtekt

☐ reguleringsplan

☐ forskrift

er vedlagt

## Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Berkåk

den 8 7 19 88

Sted

Langklopp & Halgunset A/S

Byggherrens underskrift

NILS HENRIK EGGEN

ARKITEKTKONTOR A/S

HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM

Anmelders underskrift

v/ Finn Hakarum

Berkåk

Adresse

074-27405

Telefon

Havstein Vestre

Adresse

07-552550

Telefon

## OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN

Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Bl. §§ 22-33                                   | <b>Reguleringsplan og bestemmelser</b><br>Området er <input checked="" type="checkbox"/> regulert <input type="checkbox"/> ikke regulert<br>Bl. § 63 Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> oppmålt <input type="checkbox"/> ikke oppmålt<br>For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Skriv ikke her |
| Bl. §§ 70 og 81<br>F.del 3                     | <b>Minste avstander fra det planlagte bygg</b><br>Til nabogrense.....4.....m Til midte av vei.....12,5.....m<br>Til annen bygning på samme tomt.....m<br><input checked="" type="checkbox"/> Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen<br>Går det høyspent kraftlinje over tomten <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
| Bl. §§ 70-77<br>F.kap. 22, 23:1                | <b>Bebyggelsen</b><br>Bebygget grunnareal for eldre bygg .....m <sup>2</sup><br>Bebygget grunnareal for ny bebyggelse .....977.....m <sup>2</sup><br>Sum bebygget grunnareal .....977.....m <sup>2</sup><br>Antall etasjer.....1/2..... Antall leiligheter.....25.....<br>Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse .....1596.....m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |
| Bl. § 66                                       | <b>Atkomst</b><br>Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel<br><input type="checkbox"/> Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er <input type="checkbox"/> gitt <input type="checkbox"/> ikke gitt.<br><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg<br><input type="checkbox"/> Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| Bl. § 65<br><br>Bl. § 66.2                     | <b>Vann og kloakk</b><br>Vannforsyning skaffes fra <input checked="" type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat fellesvannverk<br><input type="checkbox"/> egen/felles brønn <input type="checkbox"/> takvannanlegg<br>Annen (beskriv).....<br>Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.<br>Kloakkavløp tilknyttes<br><input checked="" type="checkbox"/> offentlig kloakk <input type="checkbox"/> privat kloakkanlegg<br>Det skal installeres <input type="checkbox"/> vannklosett<br><input type="checkbox"/> Annet (beskriv).....<br>Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknnett krever særskilt godkjenning.<br><input type="checkbox"/> Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag. |                |
| F.kap. 41<br><br>F.kap. 54<br>F.kap. 23:2      | <b>Bygningens innredning og tilgjengelighet</b><br>Tegningene er påført <input checked="" type="checkbox"/> romareal<br><input checked="" type="checkbox"/> romhøyde <input type="checkbox"/> romvolum <input type="checkbox"/> bodareal<br><input type="checkbox"/> Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.<br><input type="checkbox"/> Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |
| Bl. § 68<br><br>F.kap. 42:5<br><br>F.kap. 45:2 | <b>Byggegrunn, drenering og overvann</b><br>Grunnen består av <input checked="" type="checkbox"/> fjell <input type="checkbox"/> grus <input checked="" type="checkbox"/> sand <input type="checkbox"/> leire<br><input type="checkbox"/> annet (beskriv).....myr.....<br>Drenering baseres på <input type="checkbox"/> selvdrenering <input type="checkbox"/> kultgrøft <input type="checkbox"/> rør<br>Drensvann føres til <input checked="" type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng<br>Takvann, overvann føres til <input type="checkbox"/> offentlig avløpssystem <input type="checkbox"/> terreng                                                                                                                                                                 |                |
| F.kap. 42: 1-3                                 | <b>Fundamentering</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input type="checkbox"/> Peler<br><input type="checkbox"/> Annet (beskriv).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |

F.kap. 42:4  
F.kap. 41:32  
F.kap. 53

### Kjellergulv, gulv på terreng

- ☐ Betong på grunnen    ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
- ☐ Trebjelkelag med luftrom under
- ☐ Annen utførelse (beskriv) .....
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- ☒ Utførelse angitt på tegningene
- ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....
- .....
- ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

Skriv ikke her

F.kap. 42:3  
F.kap. 53

### Kjelleryttervegger

- ☐ Betong    ☐ Betongblokk    ☐ Blokk av lettaggregatbetong
- ☐ Annet (beskriv) .....
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- ☐ Utførelse angitt på tegningene
- ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....
- .....
- ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43  
F.kap. 53  
F.del. 3

### Yttervegg, dør og vindu

- Veggmateriale: ☒ Tre    ☐ Tegl    ☐ Betong
- ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
- ☐ Annet (beskriv) .....
- Veggutførelse: ☒ Plassbygd    ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
- (oppgi fabrikk og type) .....
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- ☐ Utførelse angitt på tegningene
- ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....
- .....
- ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43  
F.kap. 52  
F.kap. 30  
F.kap. 31

### Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

- Materiale: ☒ Tre    ☐ Tegl    ☐ Betong
- ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
- ☐ Annet (beskriv) .....
- Utførelse: ☒ Plassbygd    ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
- (oppgi fabrikk og type) .....
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- ☐ Utførelse er angitt på tegningene
- ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....
- .....
- ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44  
F.kap. 52  
F.kap. 53  
F.del. 3

### Etasjeskiller og balkong

- Materiale: ☒ Tre    ☐ Betong    ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
- ☐ Annet (beskriv) .....
- Utførelse: ☐ Plassbygd    ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
- (oppgi fabrikk og type) .....
- Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
- ☐ Utførelse angitt på tegningene
- ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. ....

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>F.kap. 45</b><br>F.kap. 53<br>F.del. 3     | <b>Tak</b><br>Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....30°.....<br>Tekning: <input checked="" type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Asbestsementplater<br><input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater<br><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....<br>Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) .....<br><input type="checkbox"/> Annet (beskriv) .....<br>Utførelse: <input checked="" type="checkbox"/> Luftet tak <input type="checkbox"/> Brannseksjonert <input type="checkbox"/> Massivtak<br><input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus<br>(oppgi fabrikk og type) .....<br><br>Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:<br><input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene<br><input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. ....<br><br><input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag | Skriv ikke her |
| Bl. § 106<br>F.kap. 47                        | <b>Ventilasjon</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Naturlig avtrekk <input type="checkbox"/> Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene<br><input type="checkbox"/> Mekanisk ventilasjon <input type="checkbox"/> Tegninger innsendes senere                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| Bl. § 106<br>F.kap. 49                        | <b>Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg</b><br>Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for<br><input type="checkbox"/> oljefyringsanlegg <input type="checkbox"/> oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> tank for flytende brensel<br>Røykpipen utføres av <input type="checkbox"/> tegl <input checked="" type="checkbox"/> fabrikkfremstilte elementer<br>(oppgi fabrikk og type) .....<br><input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) .....<br><input checked="" type="checkbox"/> Ildsteder og feiedører er vist på tegningene<br><input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk oppvarming, type .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
| F.del. 3<br><br><br><br><br><br><br>F.kap. 47 | <b>Brannvern</b><br>Bygningens bygningsbrannklasse <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4<br><br>For større bygg besvares:<br>Tegningene viser: <input type="checkbox"/> brannvegger <input type="checkbox"/> brannceller<br><input type="checkbox"/> bygningsdelers branntekniske klasse<br><input type="checkbox"/> dørenes branntekniske klasse og slagretning<br><input type="checkbox"/> Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller<br>Trapp er: <input type="checkbox"/> åpen <input type="checkbox"/> lukket <input type="checkbox"/> branntrygg og røykfri<br>For trapper henvises også til F.kap. 46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
| F.kap. 46:2<br>Bl. § 93                       | <b>Særskilt søknad innsendes for</b><br><input type="checkbox"/> personheis <input type="checkbox"/> vareheis<br><input type="checkbox"/> forstøtningsmur <input type="checkbox"/> innhegning mot veg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                |

**Tilleggsopplysninger:**

Se vedlagte brev datert 05.07.-88.

Mottatt 1 JULI 1988

**GJENPART  
AV NABOVARSEL**  
(vedlegg til søknad/melding)

for eiendom

|                         |      |         |             |
|-------------------------|------|---------|-------------|
| Gnr.                    | bnr. | festnr. | seksjonsnr. |
| Trondskogen Boligområde |      |         |             |
| Adresse 7391 Berikå     |      |         |             |

Til bygningsrådet i

Rennebø.

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94:3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ Søknad om delingstillatelse

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

 Eiendommen  
skal benyttes  
til:

|                                              |                                                    |                                                |                                                                           |                                                  |                                                  |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> bolighus | <input type="checkbox"/> fritidshus                | <input type="checkbox"/> industri/<br>bergverk | <input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/<br>forsikring/restaurant | <input type="checkbox"/> offentlig<br>virksomhet | <input type="checkbox"/> land-<br>bruk/<br>fiske |
| <input type="checkbox"/> naturvern           | <input type="checkbox"/> offentlig<br>friluftsomr. | <input type="checkbox"/> off. veg              | <input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg         |                                                  |                                                  |

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl. § 93

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. Pbl. § 81

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. Pbl. § 84

☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. Pbl. § 86 a.  
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.
Arbeidets  
art

|                                            |                                  |                                 |                                            |                                 |                                         |
|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Tilbygg | <input type="checkbox"/> Påbygg | <input type="checkbox"/> Under-<br>bygging | <input type="checkbox"/> Riving | <input type="checkbox"/> Fasade-endring |
| <input type="checkbox"/> Annet - beskriv   |                                  |                                 |                                            |                                 |                                         |

Byggets  
art

|                                                     |                                               |                                                      |                                   |                                        |                                              |                                                         |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bolig           | <input type="checkbox"/> Fritidshus           | <input type="checkbox"/> Garasje                     | <input type="checkbox"/> Uthus    | <input type="checkbox"/> Skole         | <input type="checkbox"/> Forsaml.-<br>lokale | <input type="checkbox"/> Drifts-<br>bygning<br>landbruk |
| <input type="checkbox"/> Industri-/<br>kontorlokale | <input type="checkbox"/> Bilverksted          | <input type="checkbox"/> Kai                         | <input type="checkbox"/> Molo     | <input type="checkbox"/> Dokk          | <input type="checkbox"/> Bru                 | <input type="checkbox"/> Transfor-<br>mator             |
| <input type="checkbox"/> Tank/be-<br>holderanl.     | <input type="checkbox"/> Underjord.<br>anlegg | <input type="checkbox"/> Haller/be-<br>drift i fjell | <input type="checkbox"/> Tribuner | <input type="checkbox"/> Idrettsanlegg |                                              |                                                         |
| <input type="checkbox"/> Annet - beskriv            |                                               |                                                      |                                   |                                        |                                              |                                                         |

☐ Søknad om bruksendring - jfr. Pbl. § 93

Fra:

Til:

☐ Søknad om dispensasjon - jfr. Pbl. § 7 fra bestemmelser i:

|                                                  |                                    |                                  |                                               |                                           |                                              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Plan- og<br>bygningslov | <input type="checkbox"/> forskrift | <input type="checkbox"/> vedtekt | <input type="checkbox"/> regulerings-<br>plan | <input type="checkbox"/> kommune-<br>plan | <input type="checkbox"/> bebyggelse-<br>plan |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor

- adresse

Teknisk kontor.

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted

Berikå

Dato

8/7-88

Underskrift

Jon Rønning

**KVITTERING FOR  
NABOVARSEL**

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.  
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varsløt. Der som nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke,  
kan dette eventuelt skrives i merkadsbrukken.

| Nabo/gjenboer eiendom                       | Postverkets kvittering for rekommandert sending |                                                  | Personlig kvittering for mottatt varsel |                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Bruksnavn/adresse<br>Gr. 63, Br. nr. 39     | Eiers/festers navn<br>Jan Becken Daniel         | Postnr. - sted<br>54 3600 Kongsberg              | Poststedets reg.nr.<br>451              | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse<br>Gr. 63, Br. nr. 40     | Eiers/festers navn<br>Erik Bergersen            | Postnr. - sted<br>Horteløkkou. 31c 7058 Jakobsli | Poststedets reg.nr.<br>450              | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse<br>Gr. nr. 62, Br. nr. 43 | Eiers/festers navn<br>John Knutsen              | Postnr. - sted<br>7391 Berka                     | Poststedets reg.nr.<br>454              | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse<br>Gr. nr. 62, Br. nr. 14 | Eiers/festers navn<br>John Lien                 | Postnr. - sted<br>7391 Berka                     | Poststedets reg.nr.<br>455              | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse<br>NSB                    | Eiers/festers navn<br>Banekontoret              | Postnr. - sted<br>7000 Trondheim                 | Poststedets reg.nr.<br>453              | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse                           | Eiers/festers navn                              | Postnr. - sted                                   | Poststedets reg.nr.                     | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse                           | Eiers/festers navn                              | Postnr. - sted                                   | Poststedets reg.nr.                     | Merknad<br>Dato Sign. |
| Bruksnavn/adresse                           | Eiers/festers navn                              | Postnr. - sted                                   | Poststedets reg.nr.                     | Merknad<br>Dato Sign. |

Det attesteres at det d.d. er innlevert  
rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 6 Selva Sign. 



RENNEBU  
KOMMUNE

142  
952/188



Den Norske Stats Husbank  
Søndregt. 12

7001 TRONDHEIM

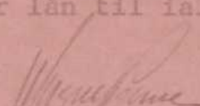
Deres ref.

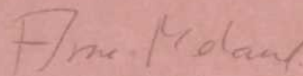
Vår ref. AMKÅS

Dato 6. juli 1988

### SØKNAD OM LÅN

Vedlagt oversendes søknad om lån fra Langklopp & Halgunset A/S,  
Berkåk. Søknaden gjelder lån til ialt 25 boliger.

  
Magne Rokne

  
Arne Meland

Vedlegg

Postadresse  
7391 Berkåk

Kontoradresse  
7391 Berkåk

Telefon  
(074) 27 100

Bankgiro  
4227.06.00004

Postgiro  
5 92 45 01



# NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR

HAVSTEIN VESTRE 7021 TRONDHEIM,

TLF. (07) 55 25 50

TRONDHEIM 5.7.1988.

FH/LA 8622

RENNEBU KOMMUNE  
Teknisk kontor

7391 BERKÅK

## VEDR. TRONDSKOGEN BORETTSLAG - BYGGEMELDING

Byggeprosjektet har sin bakgrunn i et ønske om et mere variert botilbud på Berkåk.

Første byggetrinn, som nå byggemeldes, består av 25 2- og 3-roms leiligheter. Over tid, når hele området er utbygget, forventes det å bli i alt ca. 50 boenheter på tomta.

### OVERSIKT

| Leilighet type | Antall<br>rom | Areal<br>netto m <sup>2</sup> | Antall<br>enheter |
|----------------|---------------|-------------------------------|-------------------|
| B              | 3             | 66                            | 6                 |
| C              | 3             | 71                            | 3                 |
| D              | 2             | 51                            | 16                |

### BRANNMESSIGE FORHOLD

Bebyggelsen deles brannmessig i enheter på maksimum 800 m<sup>2</sup> gulvflate slik at det forutsettes b-30 krav mellom boenheterne. Disse enheter består av følgende hus: 2-3/1-4/5-7/6.

### LYDSKILLE

Nødvendige forholdsregler for å oppnå tilfredsstillende lydskilte vil bli foretatt - f.eks. doble gipsplater og delte konstruksjoner.

### KJELLER

Hvis det på grunn av grunnforholdene viser seg å være gunstig å grave ut kjeller vil dette bli gjort i ett eller flere hus. Vi ønsker derfor å komme tilbake til dette ved byggets oppstart.

### PARKERING

Det søkes om parkering hvor dette er angitt på situasjonsplanen.  
Når det gjelder utforming av evt. garasjer vil det bli sendt inn melding senere.

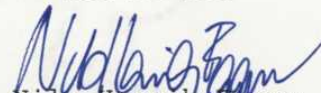
### BYGGEMÅTE

Videre kan det nevnes at bebyggelsen til en viss grad er søkt tilpasset trøndersk byggetradisjon: Hovedsaklig to etasjes hus som er bygget rundt to tun.

Utvendig vil husene bli kledd med stående panel.  
På taket vil det bli lagt stein.

Når det gjelder fargesetting har vi tenkt å ta utgangspunkt i farger som tradisjonelt er brukt i området.  
Dette vil vi komme tilbake til ved videre bearbeidelse.

Med hilsen

  
Nils Henrik Ege

  
Finn Hakonsen.

Finn Hakonsen

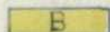
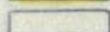
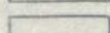
Vedlegg.

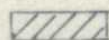
# TEGNFORKLARING.

BL § 25. REGULERINGSFORMÅL

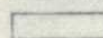
BL § 26. ANDRE BESTEMMELSER

## 1 BYGGEOMRÅDER.

-  B BOLIGER 1-9
-  FORRETNINGER-KONTOR
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER

 FELLES AVKJØRSEL





## STREKSYMBOLER M.V.

 PLANENS BEGRENSNING

 GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

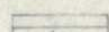
 BYGGEGRENSE

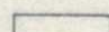
 TOMTEGRENSE

 EKSISTERENDE EIENDOMS GRENSE SOM OPPHEVES

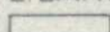
 FRISIKT LINJE

 SENTERLINJE REGULERT VEG

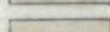
 OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

 OMRISS AV EKSISTEREND BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

## 2 LANDBRUKOMRÅDER.

 JORDBRUK/SKOGBRUK

## 3 TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANG-SYKKELVEG/FORTAU
-  NSB.

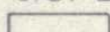
## 4 FRIOMRÅDER.

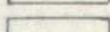
 PARK - LEKEPlass

## 5 FAREOMRÅDER.

 HØYSPENTLINJE

## 6 SPESIALOMRÅDER.





1635 1981 003

MÅLESKALA 1:1000

For området gjelder tegn best. datert 25.8.81

REGULERINGSPLAN/ENDRING

TRONDSKOGEN DEL 1

SØR-TRØNDELAG  
FYLKESKOMMUNE  
02.1181 01653  
PLAN-OG UTBYGNINGSABD.  
ARKIV

## REVISJONER

Adkomstvei B9 Adkomst anvisning

DATE SAK SIGN

10.08.81 FM

## SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN

|                                               |                   |        |    |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------|----|
| 1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET            | 22.04.81          | 53/81  | FM |
| UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET |                   |        |    |
| 2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET            | 20.05.81          | 95/81  | FM |
| EVNT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN                 | 29.06.81-31.07.81 |        | FM |
| 3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET            | 02.09.81          | 168/81 | FM |
| KOMMUNESTYRETS VEDTAK                         | 07.10.81          | 122/81 | FM |
| STALFESTET AV                                 |                   |        |    |

PLANEN UTARBEIDET AV

RENNEBU KOMMUNE

TEKNISK ETAT

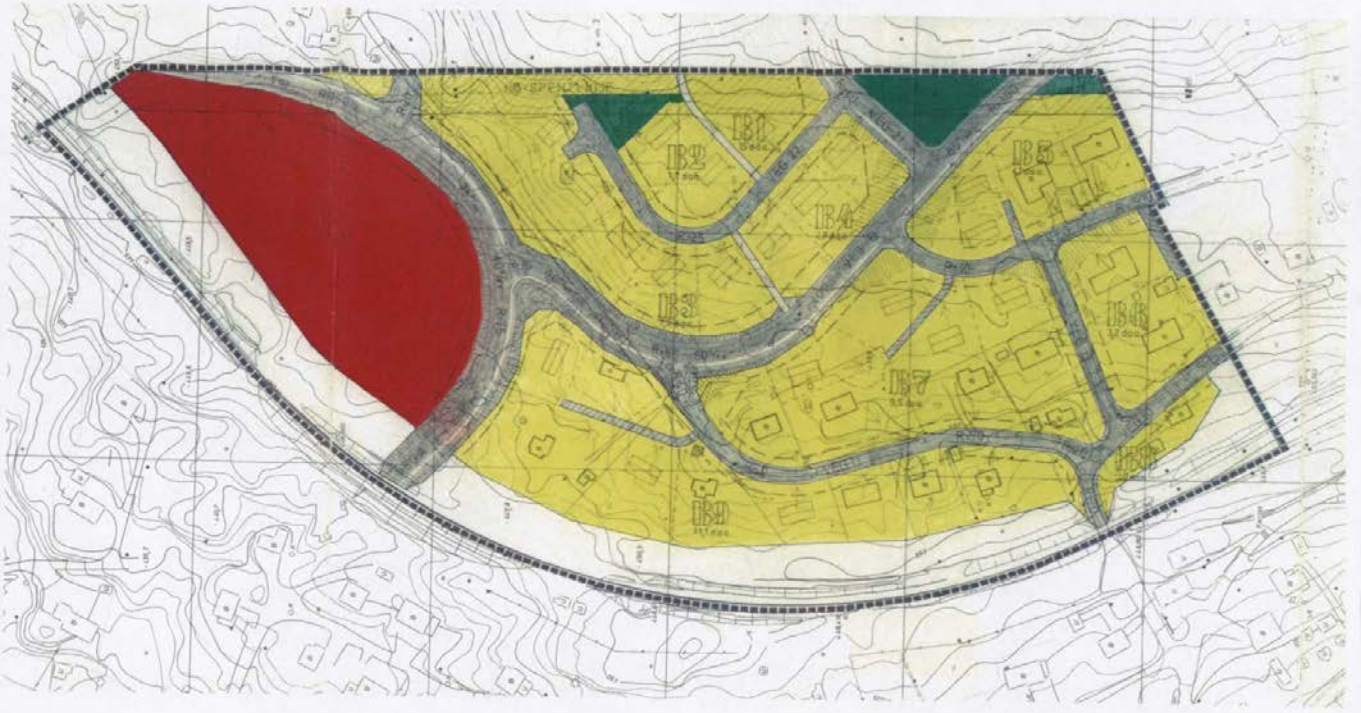
7391 BERKÅK

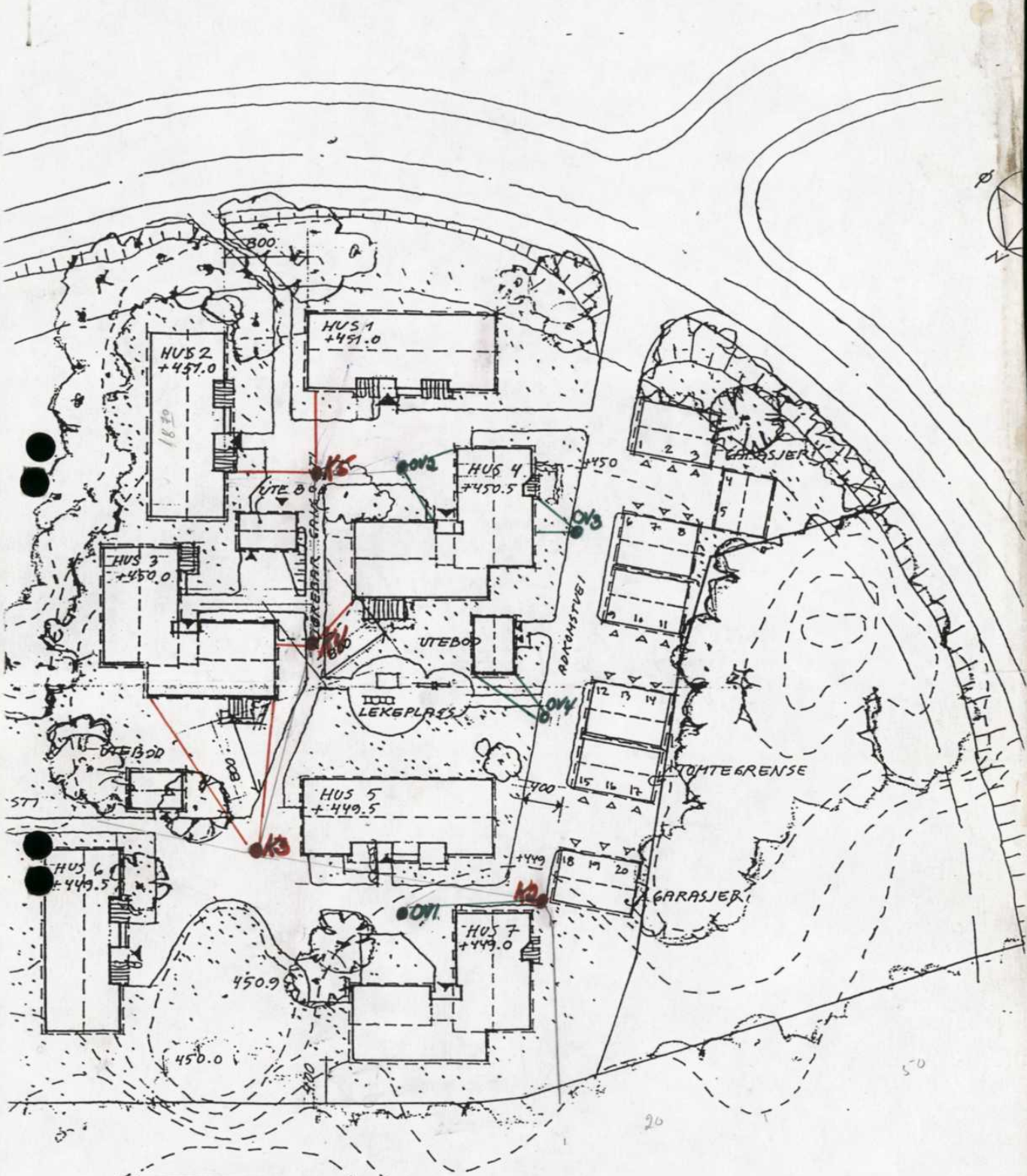
TLF. 074 25100

DATE  
03.04.81

SIGN.

Arne Meland





LANGKLOPP OG HALGUNSET A/S.  
BOLIGOMRÅDE PÅ BERNÅK  
TRONDSKOGEN

SITUASJONSPLAN



NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR

Haukestein Veie 3000 Trondheim, Telefon 55 25 50

Målestokk 1:500

Dato 1/06-1988

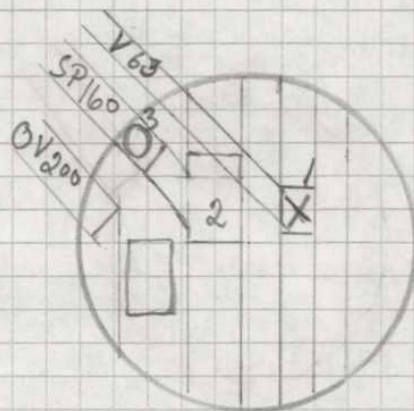
M

S

8507

## Koblingskum Trondskogen boligfelt.

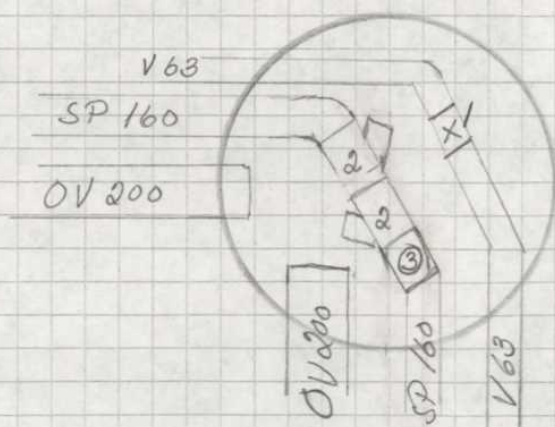
Ligger plassert; sett fra undergang høyre side av Trondskogvegen 21.5 m  
fra undergang. 25.7 m fra Venstre side undergang



1. anbring 2" stoppkran
2. 160 mm x 110 mm gren.
3. 160 mm stakeluke

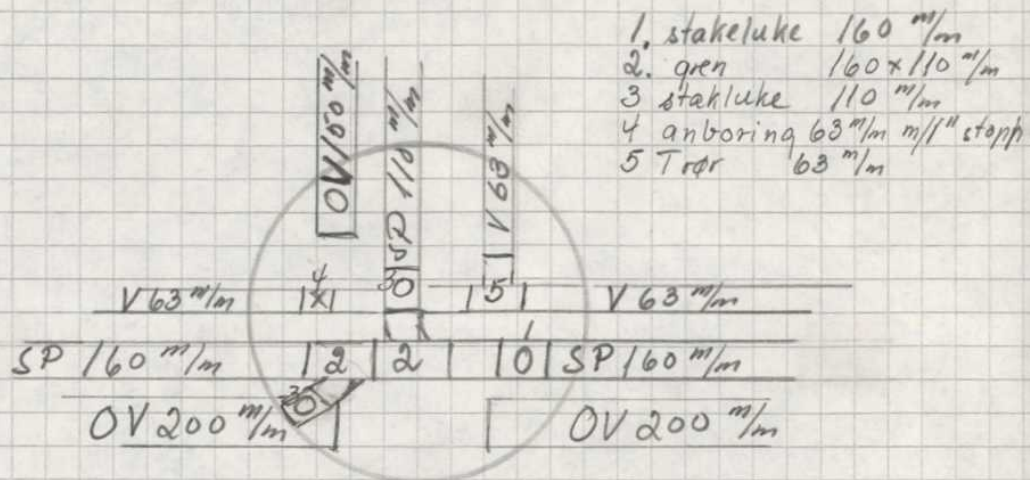
## K2 Trondskogen boligfelt.

Plassering: fra flutverk gjerd mot jernbanen 19 m  
fra gjerd mot haugen 8 m

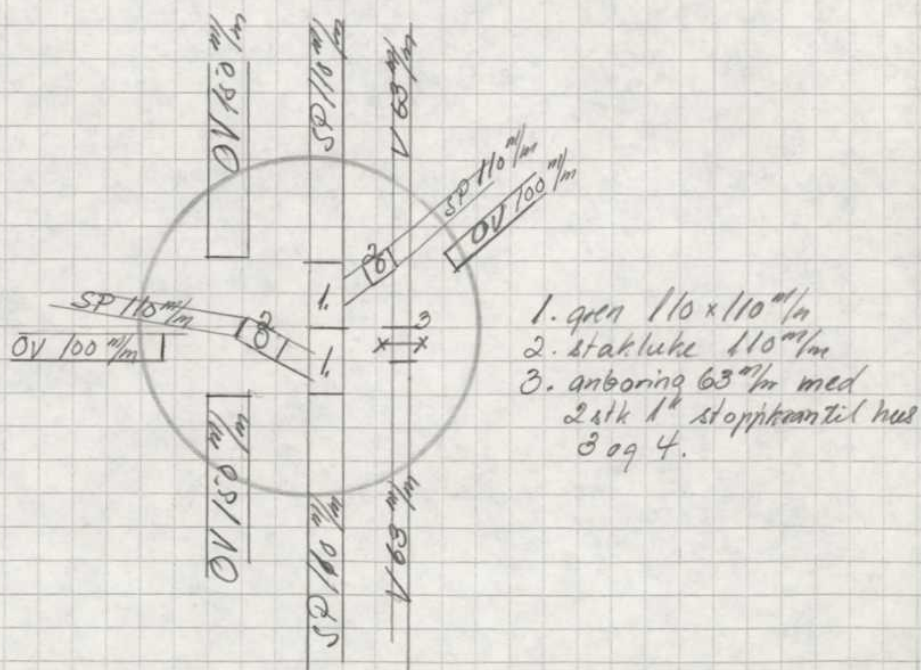


1. anbring 1 1/2" stoppkran
2. 160 mm x 110 mm gren
3. 160 mm stakeluke

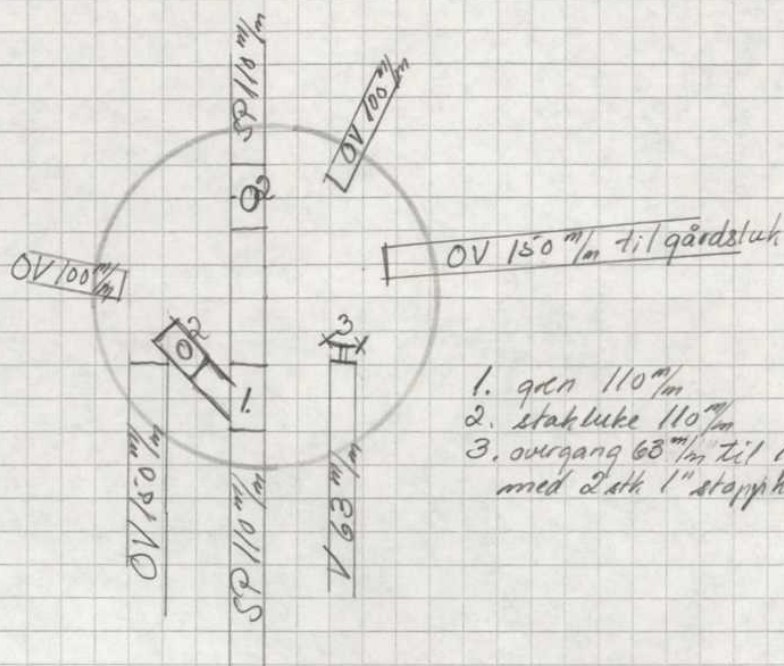
K3. Plasing, hjørne vegg hus 3. 15 m  
hjørne i vinkel. 19,5 m



K4. Plasing ved tverrveg hus 3. - 4 m  
hjørne tverrveg hus 4 - 6,5 m



K5 Plassering fra hus 1. 9 m  
Veranda hus 2. 7,8 m



1. gdn 110 mm
2. stakluke 110 mm
3. overgang 63 mm til 1" med 2 stk 1" stoppkran

Overvannsluk. med sandfang.

O.K.1. ligger mellom K2 og K3. 13 m fra K2.

O.K.2 ligger i gårds plass ved hus 4. 6,5 m fra hjørne ved inngang og 5,7 m fra hjørne ved innkjørsel.

O.K.3 ligger 5,5 m fra langvegg hus 4 og 7 m fra hjørne veranda hus 4.

O.K.4 ligger i nedre ende av parkeringsplass. 11,2 m fra venstre side ut hus og 9,3 m fra høyre side fjerrende.

Trondskogen borettslag  
c/o Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 1  
7011 TRONDHEIM

Saksbehandler: Ingebrigt Drivstuen  
Direkte telefon: 72 42 81 56  
Direkte e-post:  
[ingebrigt.drivstuen@rennebu.kommune.no](mailto:ingebrigt.drivstuen@rennebu.kommune.no)

Vår ref.  
17/609-9-IND/MAT 63/231

Deres ref.

Dato  
19.12.2018

## Ferdigattest

**Tiltakshaver**  
Trondskogen borettslag  
c/o Boligbyggelaget TOBB  
7011 TRONDHEIM

**Ansvarlig søker**  
Byggmester J. Helland AS

7288 SOKNEDAL

|                                 |                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Eiendom/ byggested:</b>      | Træthaugveien 1-4, 7391 RENNEBU            |
| Gnr/bnr/festenr:                | 63/238                                     |
| Søknad om ferdigattest mottatt: | 02.10.2018                                 |
| Gjelder:                        | Nybygg. Garasje/carport til boliger        |
| Bygningsnr:                     | 300632090                                  |
| Behandling:                     | Delegert ved byggesaksbehandler sak 410/18 |
| Dato for byggetillatelse:       | 19.12.2018                                 |

---

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av dokumentasjon som bekrefter at bygningen er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Bygningen, eller deler av den, må ikke brukes til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen. Bruksendring krever søknad og tillatelse.

### Klagerett:

Som part i saken har dere rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Dere finner mer informasjon om klageretten på siste side.

### Aktuelt lovverk:

- Ferdigattest: plan- og bygningsloven § 21-10.
- Bruksendring: plan- og bygningsloven § 20-1.
- Klage: plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven kapittel 6.

Med vennlig hilsen  
**Rennebu kommune**

Ingebrigt Drivstuen  
Ingeniør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi: Byggmester J. Helland AS, , 7288 SOKNEDAL  
Eiendomsskattekontoret

## INFORMASJON OM KLAGERETT

### Hvem kan klage?

Alle som er part i en sak har rett til å klage på vedtak.

### Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Hvis du trenger utsettelse kan du søke om det.

### Hva må klagen inneholde?

- informasjon om hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- underskrift av klager

### Hvor skal klagen sendes?

Klagen sendes til Rennebu kommune via [postmottak@rennebu.kommune.no](mailto:postmottak@rennebu.kommune.no), eller til Rennebu kommune, Myrveien 1, 7391 Rennebu. Dersom kommunen v/ Utvalg for miljø, teknikk og landbruk ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender kommunen klagen videre til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

### Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du mener at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om slik begrunnelse før klagefristen går ut. Ny klagefrist løper fra den dagen du mottar begrunnelsen fra kommunen.

### Rett til å be om utsetting av vedtaket

Byggetiltaket kan vanligvis settes i gang, selv om klagefristen ikke har gått ut. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.

### Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Du har i utgangspunktet rett til å se dokumentene i saken, men enkelte dokumenter kan være unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til [postmottak@rennebu.kommune.no](mailto:postmottak@rennebu.kommune.no), eller til Rennebu kommune, Myrveien 1, 7391 Rennebu, for å få mer informasjon om innsyn i saker.

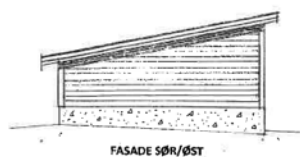
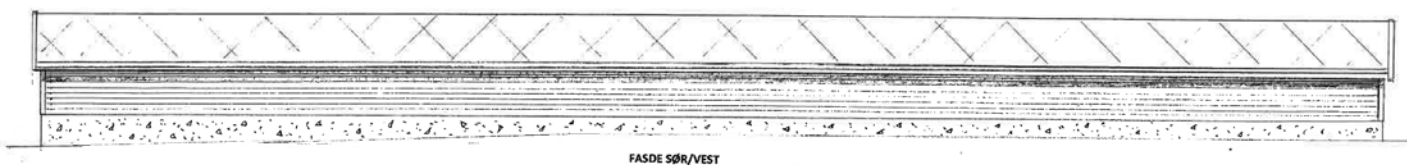
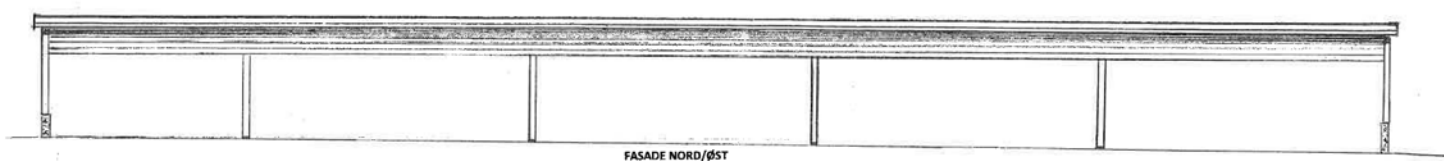
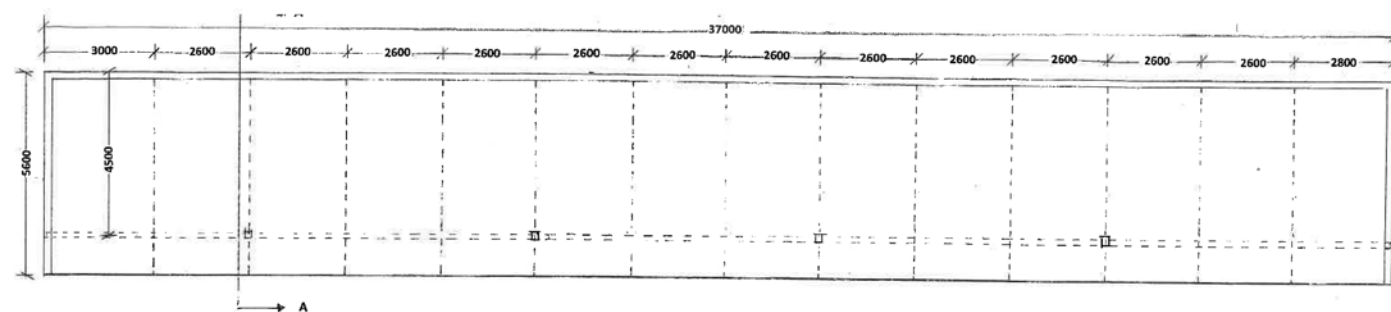
Byggesak kan gi nærmere veiledning om retten til å klage og videre saksgang.

### Kostnader ved klagesaken

I noen tilfeller kan du ha krav på å få dekket saksomkostninger eller erstatning. Du kan ta kontakt med byggesak for å få mer informasjon om retten til å få dekket kostnader.

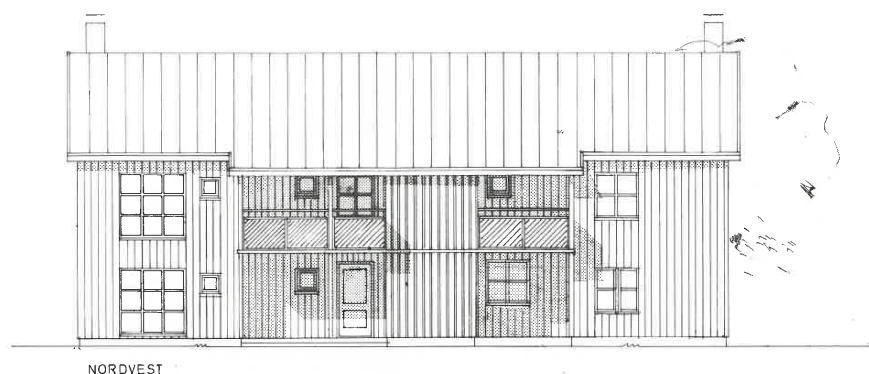
### Aktuelt lovverk

- plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8
- forvaltningsloven §§ 18, 19, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42.

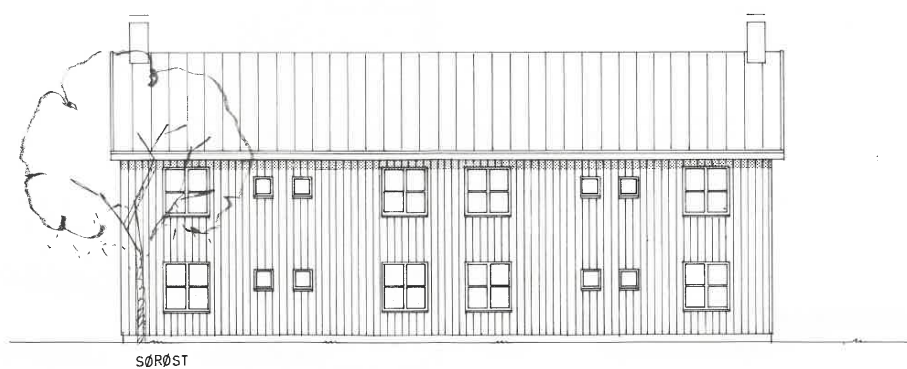


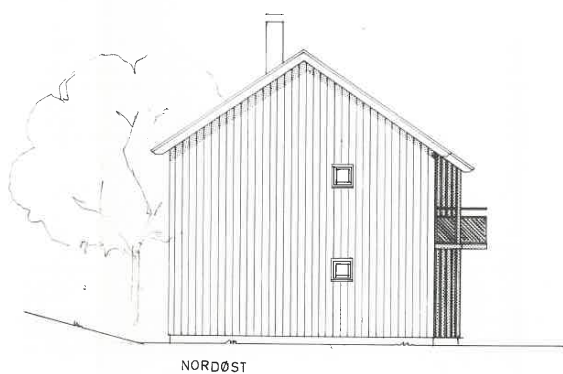
|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| EIER:                   | G.NR.:          |
| TRONDSKOGEN BORETTSLAG  | 63 / 238        |
| 7391 RENNEBU            | REV.: 21.3.2017 |
| PLAN OG FASADER         | DATO:           |
| CARPORT / GARASJEANLEGG | 26.5.2016       |
| MÅL 1:100               | TEGN:           |
|                         | Odd B. Hovstad  |

8622  
 8861 9'1  
 001 1:100

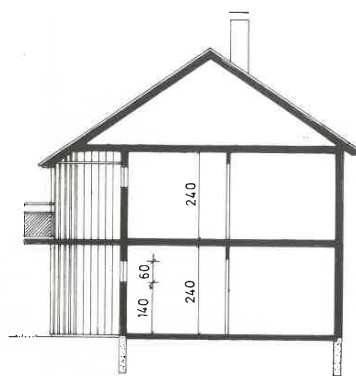


57 m  
 6 m  
 51 m

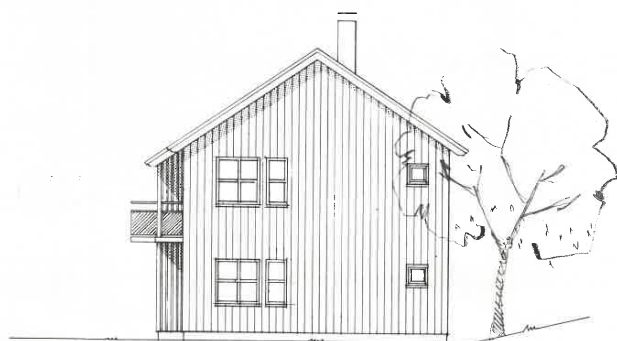




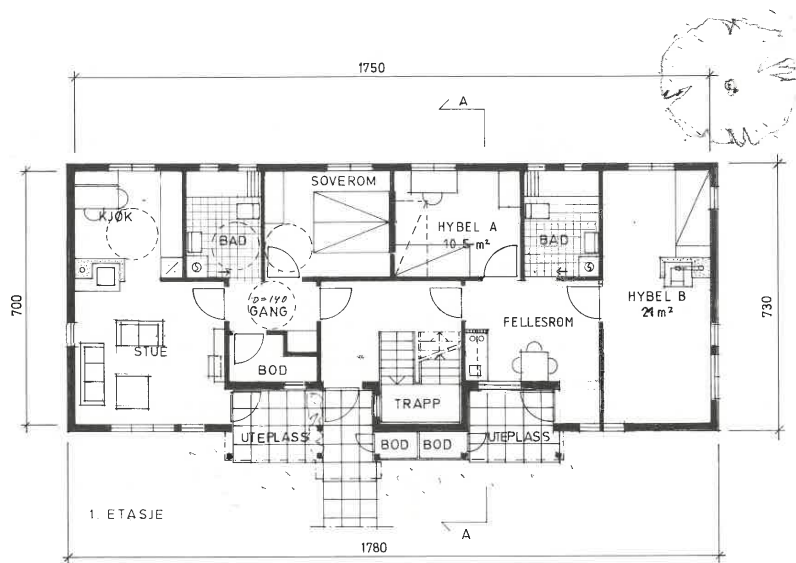
NORDØST

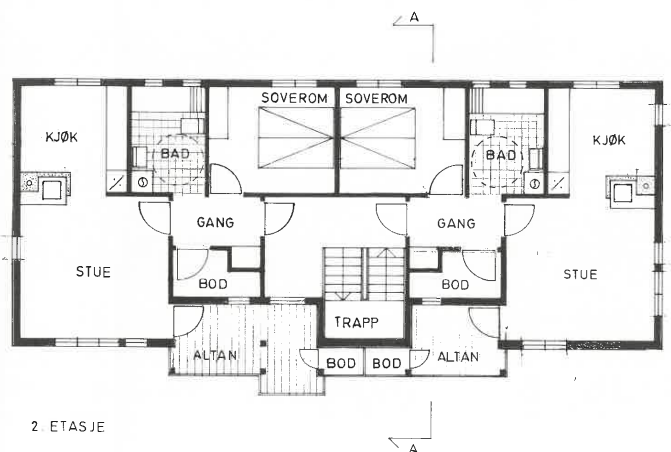


SNITT A



SØRVEST





LEILIGHET T1  
NETTOAREAL  
FELLESAREAL  
1A

#### HUS TYPE D

LANGKLOPP OG HÅLGUNSET  
BOLIGOMRÅDE PÅ BERKÅK  
TRONDSKØGEN

PLANER, SNITT OG FASADER

HUS 5



**NILS HENRIK EGGEN ARKITEKTKONTOR**

Havstein Vesire, 7000 Trondheim, Telefon 55 25 50

# Nabolagsprofil

Træthaugveien 2D - Nabolaget Berkåk nord - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Berkåk sentrum langs E6<br>Linje 135, 480, VY710 | 5 min<br>0.4 km |
| Berkåk stasjon<br>Linje F6, R70                  | 8 min<br>0.7 km |
| Trondheim Værnes                                 | 1 t 31 min      |

## Skoler

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10 ...<br>211 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.8 km   |
| Gauldal videregående skole<br>330 elever, 20 klasser               | 29 min<br>32.1 km |
| Oppdal videregående skole<br>310 elever, 25 klasser                | 36 min<br>36.7 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Extra Berkåk       | 5 min |
| Circle K E6 Berkåk | 5 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Naboskapet

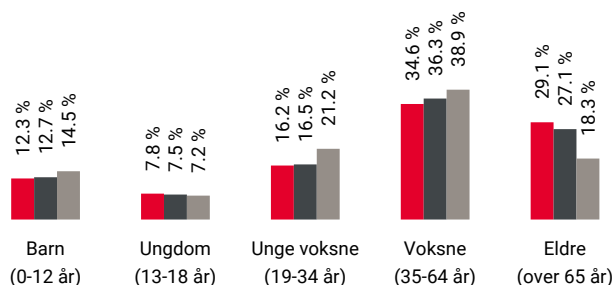
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Berkåk nord     | 1 057     | 543           |
| Rennebu kommune | 2 443     | 1 319         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Vonheim barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 11 min<br>1 km |
|---------------------------------------|----------------|

## Dagligvare

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Berkåk<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>0.5 km |
| Rema 1000 Berkåk<br>PostNord                 | 7 min<br>0.6 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Støynivået

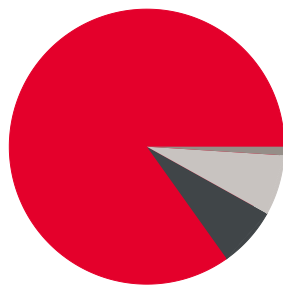
Lite støynivå 87/100

## Sport

⚽ Sivertgjærdet ballplass 7 min 🚶  
Ballspill 0.5 km

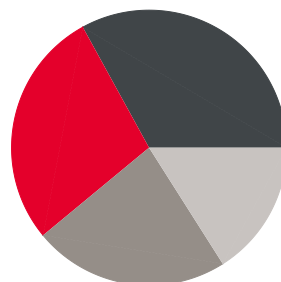
⚽ Rennebuhallen - rehab idrettshall 7 min 🚶  
Aktivitetshall 0.6 km

## Boligmasse



84% enebolig  
7% rekkehus  
1% blokk  
7% annet

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
23% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



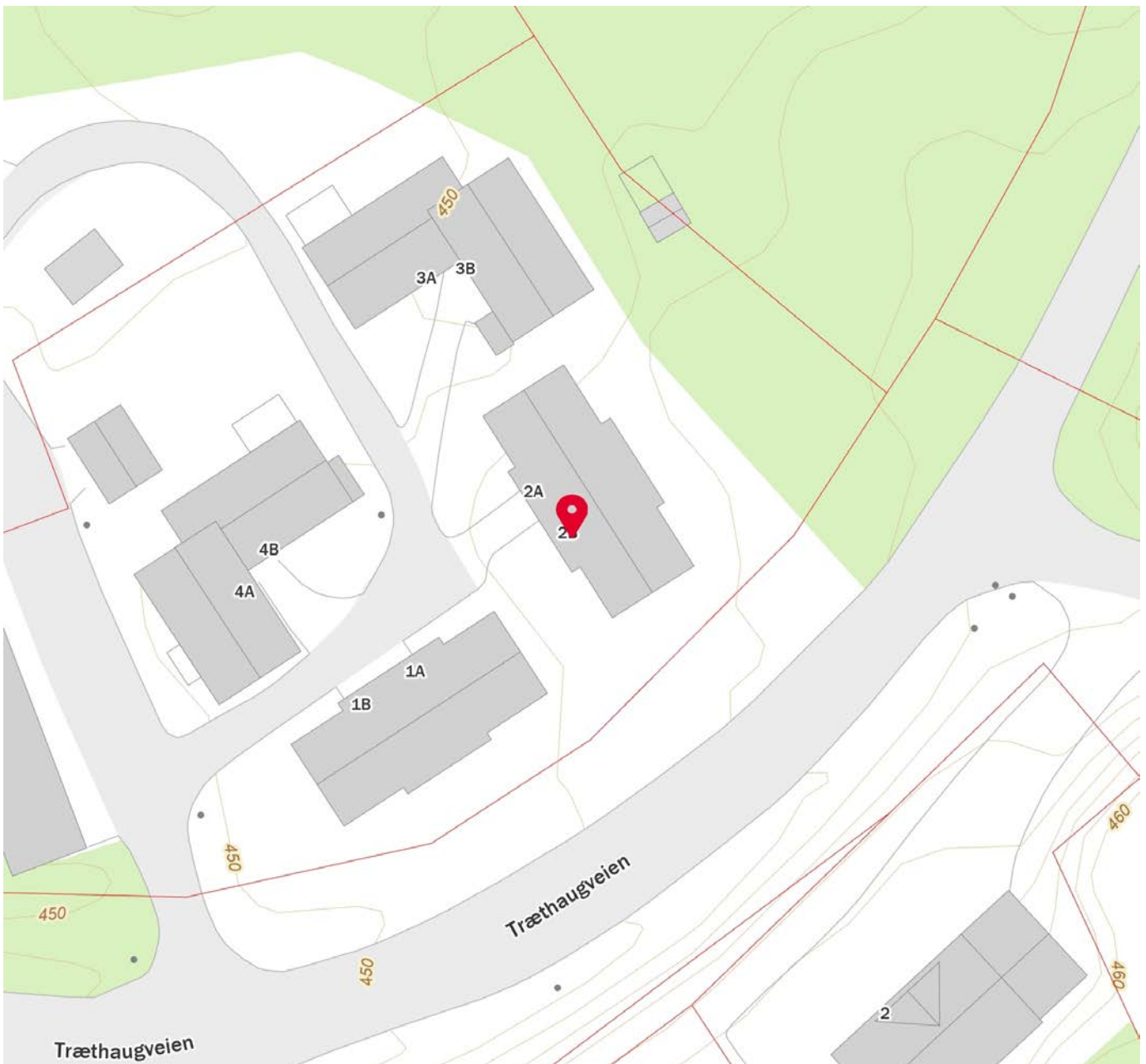
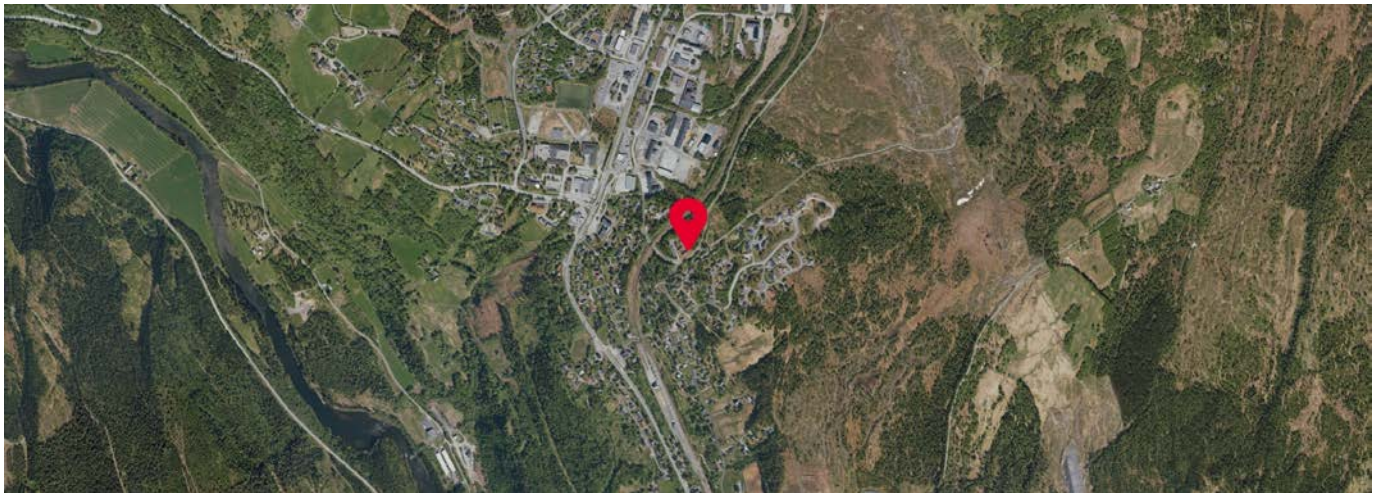
0%

47%

Berkåk nord  
Rennebu kommune  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 50% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |





## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER** 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Træthaugveien 2D  
7391 RENNEBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tor Håkon Skogstad

**Telefon:** 904 03 103  
**E-post:** tor.hakon.skogstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre