

Velkommen til

Selsbakkvegen 48 D, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Selsbakkvegen 48 D
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-	**BRA/BRA-i**	92 / 77 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 899 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	235 773,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 135 076,-	**Byggeår**	1966
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 537,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Selsbakkvegen 48 D, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 154 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 125 773,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	235 773,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 135 076,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 141 976,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 537,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 046
Felleskostnad avdrag 44
Felleskostnad driftsdel 2 888
Tilleggsytelser: Tillegg for vakthold 25
Renhold av fellesareal 135
Tillegg elektroniske fellesavtaler 399

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil øke til kr 4612,- fra og med 01.04.2025. Dette opplyst av forretningsfører.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 137 470 548,- pr 03-02-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 00146188693, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.02.2025: 4.71% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 03.02.2025: 470 548
Andel av saldo: 807
Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.04.2026)
Flytende rente

Lånenummer: 67143939048, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.Rentesats per 03.02.2025: 5.32% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 03.02.2025: 137 000 000
Andel av saldo: 234 966
Første termin: 06.12.2024Neste avdrag: 06.12.2026 (siste termin 06.09.2026)
3 mnd nibor + 0,6% margin

Sikringsordning
Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader.
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. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen 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.

Mer informasjon om sikringsordningen finner du her: http://www.nbbl.no/
Boligbyggelag/Omborettslag/Borettslagenes[a]sikringsordning

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis.
Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 77 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 92 m²
TBA: 7 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Borettslaget har 113 frittstående garasjer i rekke og ca 250 parkeringsplasser. For nærmere info se borettslagets hjemmeside og facebookside.

Styret tildeler parkeringsplass og garasje. Styret kan også leie ut p-plass til campingvogner. For tildeling av parkeringsplass kan andelseiere kontakte grendahuset i borettslaget (Selsbakkvegen 44) på torsdager mellom 18:00 - 19:00.

Ved tildeling av garasje og parkeringsplasser betales også omkostninger til TOBB.

Borettslaget benytter Trondheim Parkering.
SmartOblat benyttes til parkering i soner (faste plasser) samt tilgang til 3 gjesteplasser. Gjesteplassene er med 48 timers intervall. Ta kontakt pr epost til styret for å få tilgang til innlogging.

Borettslagets eiendom
Gnr. 100, Bnr. 159, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 57 102 m². Borettslagets tomt er pent opparbeidet med flere lekeplasser, internveier og grønne plener mellom blokkene.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken, vaskerom, toalettrom, stue og 2 stk. soverom.

Kjeller.
Eksternt bruksareal: 3 stk. boder.

Standard
1. etasje
Entré:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Bad:
Belegg på gulv, flis på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Toalettrom:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Gulvmontert toalett.

Vaskerom:
Belegg på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Vaskekar.

Stue:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Vedovn.

Soverom 1:
Laminat på gulv, malt panel på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Hallset er et stort boligområde på Byåsen som ligger mellom Munkvoll og Selsbakk, og var Trondheims første drabantby som fra 1960-tallet ble bebygd med en stor del lavblokker. I dag danner Hallset et lite sentrum sørøst på Byåsen med tre skoler, butikksenter, bibliotek og treningssenter. På Hallset bor du i et mangfoldig område med mennesker og familier i alle aldersgrupper.

I dette området vil du trives godt om du verdsetter bla. familievennlighet, nærhet til alle servicefunksjoner som trengs i hverdagen og metrobuss med hyppige avganger direkte til Trondheim sentrum.

Servicefunksjoner
Dagligvaretilbudet består av REMA 1000 på Hallset Hage. På Hallset Hage er det også postkontor, apotek og legesenter. På Munkvoll er det et stort tilbud varierte spisesteder, hvor både Pizzabakeren, Palermo, Sabrura, Lille Szechuan og Bistro har mulighet for takeaway.
Skoler og barnehager
Hallet sokner til Hallset barneskole, og videre ligger Selsbakk ungdomsskole og Byåsen videregående skole som perler på en snor. Det er også kort avstand til et flertall barnehager, blant disse FUS- og familiebarnehage.

Kollektivtilbud
Kollektivtransporten i området består hovedsakelig av metrobuss og trikk. Metrobuss nr. 3 har hyppige avganger fra Hallset Hage og tar deg direkte til sentrum og videre til både NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. I krysset på Arnt Smistads veg er det fire holdeplasser med avganger til bla. Flatåsen, Sandmoen, St. Olavs og Pirbadet. Trikken (nr. 9) stopper på holdeplassen Munkvoll og har hyppige avganger gjennom hele dagen. Trikken bruker 14 minutter ned til St. Olavs gate og 8 minutter opp til Lian.

Aktivitetstilbud og Bymarka
For den som ønsker å trene ligger Impulse treningssenter i Granåsen, og på Byåsen videregående skole er det et velutstyrt 3T-treningssenter. For den leseglade ligger Trondheim folkebibliotek i etasjen over.
Nærområdets felles park ligger i Skjermvegen og har skotthyllbane, sykkelløype, ballvegg og ei løype for diskgolf. Det er også anlagt en asfaltbane/skøytebane. For den aktive er det også nærhet til Munkvollhallen, Dalgård idrettsanlegg og Havstein golfbane.
Bydelen Byåsen er blant annet kjent for Trondheims mest populære utfartsområde, Bymarka. Bymarka har et variert turterreng med ca. 300 km sti og 120 km maskinpreparerte skiløyper, og kan også by på flere herlige badevann som ofte benyttes til skøytegåing på vinteren. For den aktive har Bymarka et helårstilbud godt tilrettelagt for sykling, ski, turer med barnevogn eller annen trim. Dersom man ønsker å drive med uorganisert eller organisert idrett er det svært godt tilbud for dette på Byåsen. Flere store idrettsanlegg og klubber tilbyr en rekke muligheter innen bla. fotball, håndball, hopp, langrenn, orientering, all idrett, friidrett, Ishockey, golf og volleyball.

Adkomst
For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som Google Maps, 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er en boligblokk oppført i 1966, er på 3 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av fasadeplater. Den flate takkonstruksjonen er tekket med takpapp. Vinduer med 2-lags isolerglass.Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 16.05.1966. Det foreligger også byggegodkjente tegninger fra 17.03.1965.

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.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor. TV/Internett er inkludert i felleskostandene.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Framtidig
- LNF-område - Nåværende
- Tettbebyggelse - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0075a Halset Søndre, del av felt D (3.11.1981)
- r0134h Selsbakkvegen og Alette Beyers veg (25.8.1967)
- r0134k Selsbakkhøgda borettslag, garasjer (20.10.1970)
- r0134n Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved
Selsbakkvegen 50 (24.5.1977)
- r0134s Selsbakkvegen 44, gnr.100/1 (2.7.1996)
- r1051s Selsbakkvegen 31-37, 100/194. (26.8.2004) annen veigrunn, boliger, frisiktsone, gang-/sykkelvei, kjørevei og kollektivanlegg.
- r20180040 Selsbakkvegen 55 (29.4.2020) fortau, kjøreveg.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240032 "Alette beyers veg, del av gnr/bnr 100/158 og 100/159": Planområdet eies og disponeres av Selsbakkhøgda Borettslag og omfatter ca. 11 dekar. Plangrepet går ut på å legge til rette for ny bebyggelse langs Alette Beyers veg, fordelt på fem bygg av varierende høyde. I nord vil bebyggelsen være lavere (3-4 etasjer) for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse, mens i sør mot bydelssentrum vil den være høyere (4-6 etasjer). Tiltaket vil føre til byggestøy i og rundt planområdet i anleggsfasen, og vil påvirke sol- og utsiktsforhold for naboer mot øst.

Det er vedtatt bygging av bolig- og næringsbygg i nærområdet av denne boligen, prosjekt Varden. Byggestart ila 2025. I tillegg er det regulert til bygging av leilighetsbygg i Selsbakkvegen 55, konf megler.

- r20240026: Tunnelen skal vil gi ny øst/vest-forbindelse mellom Byåsen og Omkjøringsveien, og vil i tillegg avlaste det lokale veinettet på Byåsen. Byggestart for Byåstunnelen er ikke avklart, men den vil kunne komme enten mot slutten av dette tiåret eller i løpet av en mulig forlengelse av Byvekstavtalen i perioden 2030-2033.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 991 199,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 964 794,-.

Andel felles formue
kr 32 561,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så 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 i den forbindelse 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.

Eier
Cathrine Ustad

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
BORETTSLAGETS ØKONOMI PER 2023:
- Driftsresultat viser et negativt resultat på kr. -7 548 175,-
- Disponible midler var kr. 13 521 915,-
- Årsresultat viser et negativt resultat på kr. -11 519 704,-

PÅKOSTNINGER – UTBEDRINGER – VEDLIKEHOLD:
Det ble i 2016 påstartet en prosess med salg av tomt/nytt parkeringsanlegg, samt undersøkelser rundt vedlikeholdsbehov i borettslaget. For å øke inntektene til borettslaget ble det høsten 2023 vedtatt at borettslaget selger tomt på vestsiden for kr. 87.500.000 ,- der det skal etableres blokker. Disse blokken vil bli en del av Selsbakkhøgda borettslag. Inntekter fra salget skal gå til renovering av eksisterende blokker.

Styret i borettslaget informerer om store rehabiliteringsprosjekter de kommende årene. Rørfornyingen er påstartet, kostnader for resterende arbeid i 2024/2025 antas å være kr 62.000.000,-. Evt økning av felleskostnader er pr d.d. ukjente. Videre er det snakk om rehabilitering av tak og fasader. Styret jobber med kartlegging og mulige løsninger, foreløpig estimert pris er ca. kr 392.000.000,-. Arbeidene er tenkt finansiert ved salg av tomten, samt låneopptak, noe som vil medføre økning i fellesgjeld og felleskostnader. Styret har estimert en økning på 5% pr år, Ytterligere økning i fellesutgiftene må påregnes. Borettslaget har utarbeidet en tilstandsrapport på byggene, samt en prognose på hvor mye fellesgjelden og fellesutgiftene vil øke de neste årene, kontakt megler for mer informasjon. Prognosen/planene ble ikke vedtatt på generalforsamlingen høsten 2023 og styret opplyser om at det vil komme nye forslag. Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamlingen eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f. eks. fremtidige vedlikeholdsplaner nye låneopptak, og prisstigninger, diverse avgifter m.m. som andelseiere er ansvarlige for.

Selsbakkhøgda borettslag har inngått en avtale med Trym eiendom om utbygging av nabotomta i Alette Beyers veg. Dato er foreløpig ikke bestemt, men det kan på sikt forventes byggearbeid på tomten. Dette vil gi en betydelig fremtidig reduksjon i fellesgjeld og felleskostnader.
For mer informasjon konferer megler.

Det foreligger et mistillitsforslag mot styret i borettslaget. Se vedlegg "Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag 28.11.2024" for mer informasjon.

FISKEVALD I NIDELVA:
Borettslaget har fiskevald i Nidelva. Borettslaget har ordnet med kart, fiskekort, instruks og oppsynsmann. Kontakt styret for mer informasjon.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 15 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst den 11-02-2025.
Takstmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010
Firmanavn: Varmefag Trondheim Varmesenter
Beskrivelse av arbeidet: Ny peis vart montert-type contura vedovn, Skifta fliser under vedovn gjort av AN Murservice, v. Audun Næss.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: ELKUL
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer i sikringsskap. Årstallet er antatt. Alle kontakter og lysbrytere ble oppgradert.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja. Det pågår rørfornying i borettslaget. Kostnader ikke meddelt oss i borettslaget.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 13.02.2025
- Energiattest
- Boligsalgsrapport datert 11.02.2025
- Midlertidig brukstillatelse datert 16.05.1966
- Vedtekter
- Husordningsregler
- Protokoll generalforsamling 2024
- Protokoll ekstraordinær generalforsamling
- Resultat- og balanseregnskap
- Byggegodkjente tegninger
- Reguleringsplan
- Reguleringsbestemmelser
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



En stor og romslig 3-roms leilighet med fin beliggenhet på Hallset.



De store vindusflatene i leiligheten gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Vestvendt balkong på ca. 7,4 kvm.



Fra balkongen kan man gå ned til borettslagets grøntområder.



Her kan man nyte gode solforhold.



Det er store grøntområder mellom blokkene, noe som gir lite innsyn og luftig utsyn.



Stor og romslig stue på hele 22,5 kvm.



Vedovnen i stua bidrar til en hyggelig atmosfære.



Det er en delvis åpen løsning mellom stua og kjøkkenet som gir gode soner i leiligheten.



Det er plass til koselig spisebord på kjøkkenet.



Kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Kjøkken.



Hovedsoverommet er på hele 12,9 kvm. Her er det rikelig med plass til både seng og garderobe.



Leiligheten har rikelig med oppbevaringsplass i boder.



Soverom 2 er på 9,4 kvm.



Lyst bad.



Badet er utstyrt med servant med underskap, speil dusjkabinett og oppbevaringsløsninger i vegghengte skap.



Separat toalettrom.



Leiligheten har et eget, praktisk vaskerom.



Romslig entre med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.



Velkommen inn!



Endeleiligheten ligger fint til i byggets 1. etasje, med direkte tilgang til borettslagets friområder/fellesområder.

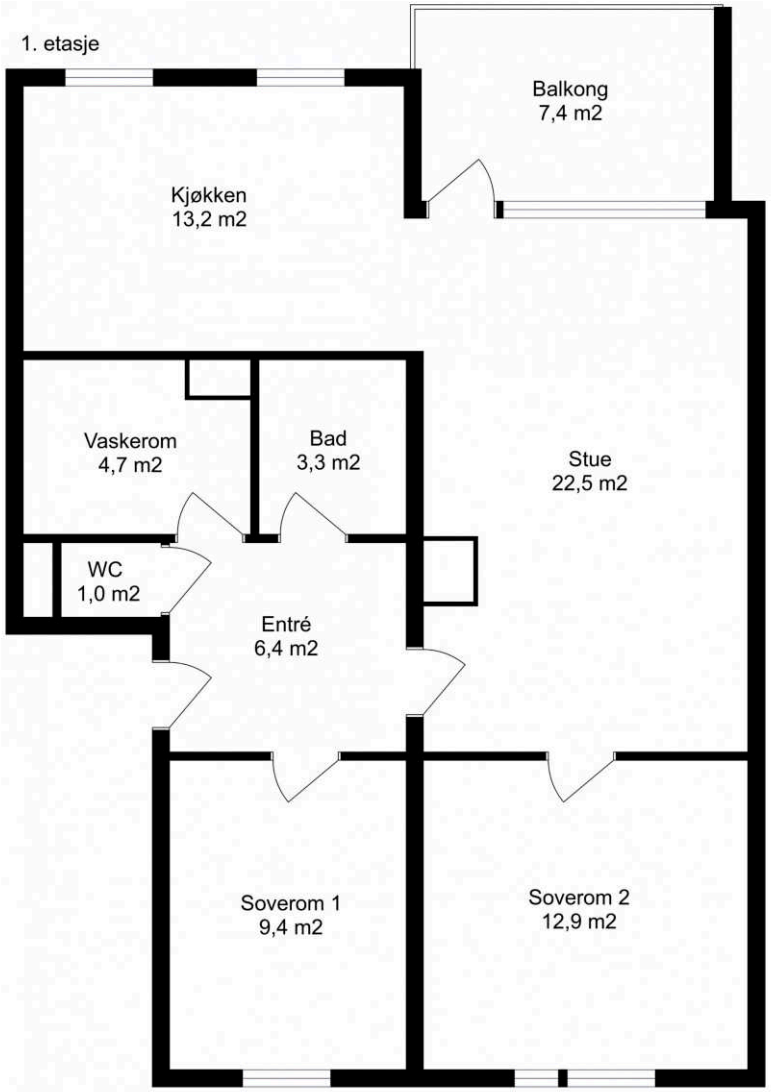


Sentral beliggenhet med apotek, legesenter, treningssenter, café, restauranter og dagligvarebutikk med post i butikk.



Kort vei til Byåsen Butikksenter på Sverresborg med blant annet frisør, blomsterbutikk, legesenter, vinmonopol.

Plantegning



FYKSEN TAKST

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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SELSBAKKVEGEN 48D

Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 58 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	**6 min** 0.5 km
Rognheim Linje 9	**13 min** 1 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	**14 min** 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**13 min** 7.9 km
Trondheim Værnes	**36 min**

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	**11 min** 0.8 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	**15 min** 1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	**6 min** 2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	**6 min** 2.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	**10 min** 0.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

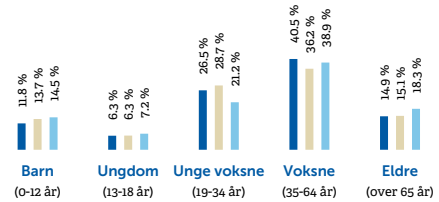
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hallset nordre/Selsbakkhø...	1 163	629
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	**6 min** 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	**6 min** 0.5 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	**7 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.6 km
Coop Prix Rognheim PostNord	**14 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 86/100

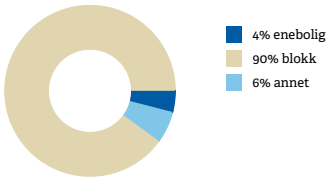
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.5 km
Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	**8 min** 0.6 km
EasyFit Byåsen	**4 min**
3T-Byåsen	**10 min**

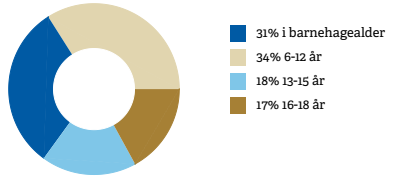
BOLIGMASSE



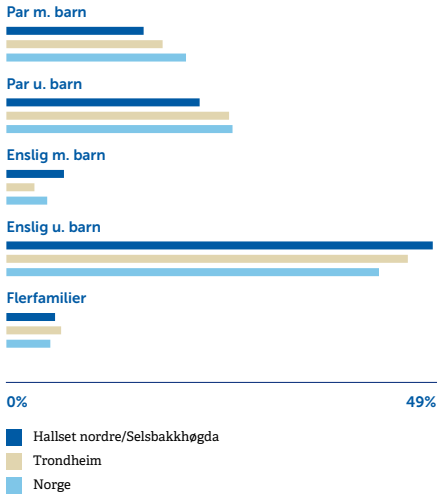
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**8 min**
Vitusapotek Hallset Hage	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



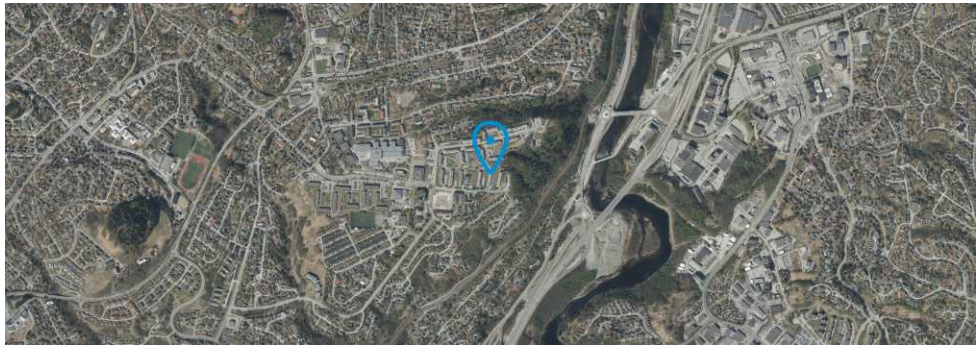
FAMILIESAMMENSETNING

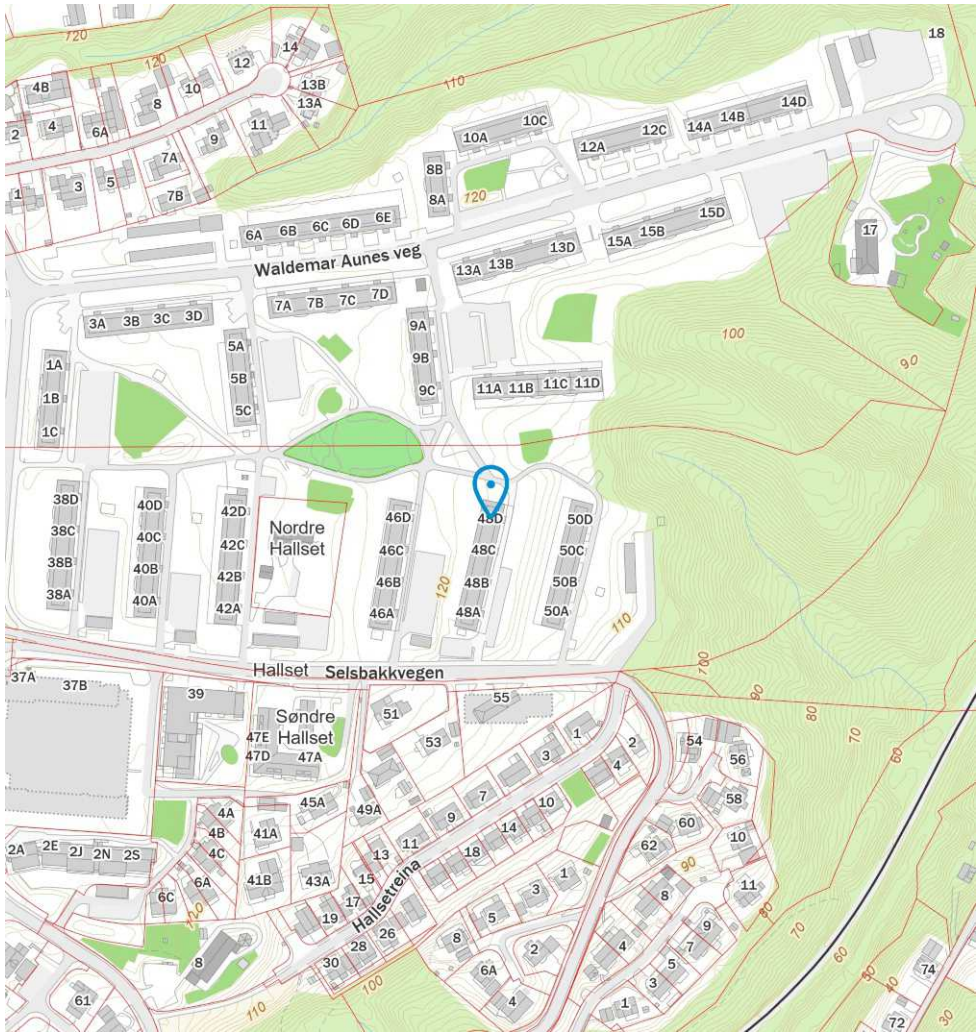


SIVILSTAND

	Hallset nordre/Selsbakkhøgda	Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Tilstandsrapport

Leilighet
Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 159
Andelsnummer 154

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 14.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22062-1304 **Referansenummer:** XQ1146

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

FYKSEN TAKST

Rapportansvarlig

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

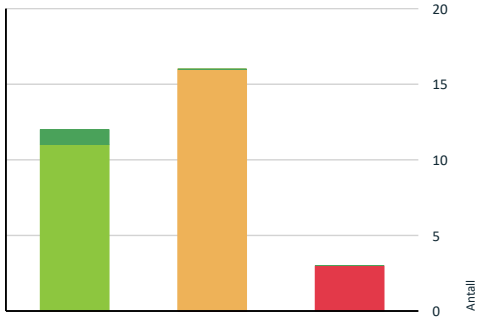
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

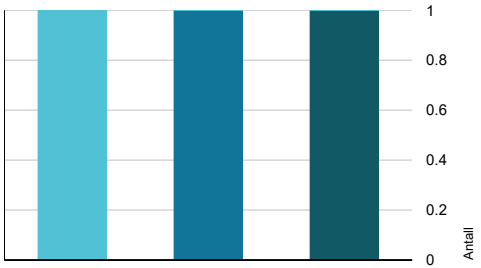
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985 i følge byggesaksmappe.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene fungerer med påviste avvik, dog det må forventes redusert funksjon i form av nedsatt tetthet og økt varmetap.

TG 1 Dører

Malt ytterdør av ukjent alder.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra 1994 i følge byggesaksmappe og er oppført i betong. Gulvet er belagt med tremmer, rekkverket er av plater og metall. Avrenning fra gulvflate via renne i front.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det ble i følge selger lagt panelplater og nye lister på vegger i 2015 av innleide håndverkere.

Innvendig overflater er av varierende alder og består av laminat på gulv, malte panelplater og tapet på vegger, malt betong i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av betong fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår og vedovn fra 2010 i følge fremvist faktura.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører fra 2015 i følge selger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes fuktsvelling nederst på dørbladet til badet og vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av dørblad med fuktsvelling anbefales.

VÅTROM

Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er trolig fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater på vegger, malt flate i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Belegget har løsnet fra veggen samt at det er utettheter i overgangen mellom vaskerom og bad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Jernsluk fra byggeår. Belegget er limt ned mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt i overgangen mellom vegg og gulv. Det er i tillegg oppsprekking og utettheter i belegget i gjennomføringen fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.
Ved oppussing av vaskerommet anbefales det utskifting av sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Vaskekar.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilstrekkelig tettesjikt da det er skader i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1998, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt betong i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Reflektorovn montert på vegg til oppvarming.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Det registreres sprekker i vegg gjennomføringen til vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ikke sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke etablert sluk i rommet. Avrenning fra dusjkabinett er ført gjennom vegg til sluk på vaskerommet.

Rommet har ikke tilstrekkelig tettesjikt da det er sprekker i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet anbefales oppusset i sin helhet pga samlede avvik og rommets oppnådde alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da veggene er oppført i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke tilstrekkelig tettesjikt da det er skader i belegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Eier opplyser at kjøkkenet er fra 2004 og at det ble skiftet fronter i 2019.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Kran og avløp for oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med omluft/kullfilter tilfredsstiller ikke dagens krav til avtrekk og luftutskiftning på kjøkken.
Ellers fungerte ventilatoren som tiltenkt.

Elers er det manglende rist under ventiatoren.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av ukjent alder.
Rommet ventileres med naturlig avtrekk.
Rommet er innredet med gulvmontert WC.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettet er ikke tilstrekkelig fester til gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Innfesting av toalettet anbefales.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er av varierende alder. Stoppekran er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og jern av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert i på vaskerommet . Overløp er ført til gulv med sluk. Tanken har eltilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er lagt opp underfordeling med sikring i kjøkkenskapet.
Sikringsskapet ble i følge selger oppgradert i 2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring for oppgradering av kjøkkenet og ny kurs til varmtvannsbereder er fremvist.
   Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegget er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det registreres løse ledninger på vaskerommet (TG 3)

    Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er satt mtp. en utvidet el-kontroll, samt utbedring av påviste avvik som løse ledninger.
Øvrige feil/mangler som kan avdekkes av en utvidet el-kontroll er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



løse ledninger

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

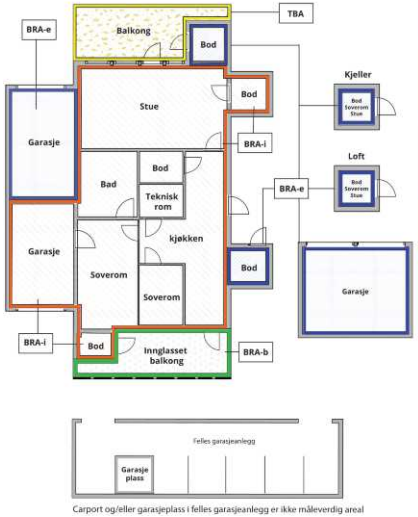
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	77			77	7
Kjeller		15		15	
SUM	**77**	**15**			**7**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Toalettrom, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod 1, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Varmtvannsbereder i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	77	15

Selsbakkvegen 48 D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.2.2025	Hans Christian Mæhlum	Takstingeniør
	Cathrine Ustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	100	159		0	57102.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selsbakkvegen 48 D

Hjemmelshaver
Selsbakkhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG	948720175			Ustad Cathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
154

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Energirapport	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.02.2025		Gjennomgått	185	Nei
Egenerklæringsskjema	14.02.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	13.02.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• 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.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 13.02.2025
Ustad, Cathrine

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Cathrine Ustad
Boligen	• Boligen ble kjøpt 1998 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selsbakkvegen 48D
7027 Trondheim

5001-100/159/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Varmefag Trondheim Varmesenter

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis vart montert-type contura vedovn, Skifta fliser under vedovn gjort av AN Murservice, v. Audun Næss.

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: ELKUL

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer i sikringskap Årstallet er antatt. Alle kontakter og lysbrytere ble oppgradert.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det pågår rørfornying i borettslaget. Kostnader ikke meddelt oss i borettslaget.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

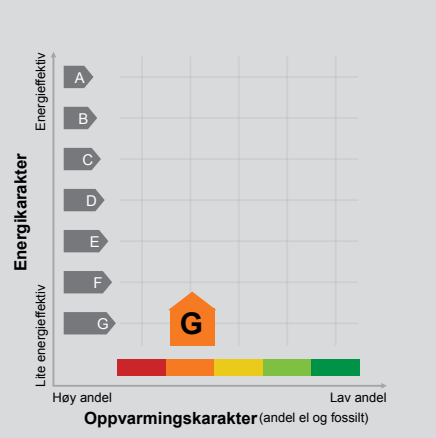
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Selsbakkvegen 48D
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182390925
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-79020
Dato	12.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

Velkommen!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

Ansvar - omfang
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

Fellesanlegg – grilling – lekeplasser – dyrehold - parkering
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Vedtak fra generalforsamling 2021: Det er tillatt å bruke elektrisk grill på egen veranda. Borettslagets felles utearealer kan også benyttes til grilling.

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

Renhold av fellesarealer
Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

Kildesortering - avfall
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av fugler
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

Ro og orden
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 2300 og kl 0700, og boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha tilstelning eller festlig lag som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping (renoveringsstøy), må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2000 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.
Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Bruk av leiligheten
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

Vaskerier og tørkeplasser
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Baderom, wc, kraner og ledninger
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter - mislighold
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, september 2005
Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER

1. Tildeling av parkeringsplasser kan kun skje til borettshavere som ikke har garasje.

2. Hver borettshaver tildeles kun 1 - en parkeringsplass.
   2.1 Dersom man får tildelt plass nr. 2, vil det være med forbehold om en måneds oppsigelse. Parkeringsplass nr. vil koste kr 200,- per mnd (per mai 2018) (pkt. 2.1 tilføyd av generalforsamlingen 02.05.2018)

3. Leietaker kan ikke tildeles parkeringsplass, dog kan parkeringsplass tilhørende framleiet leilighet disponeres av framleietakeren.

4. Det er til enhver tid det sittende styret som tildeler parkeringsplassene, og kan flytte tildelte plasser til en ny parkeringsplass som ikke tilhører blokken borettshavere bor i.

5. For leie av parkeringsplass fastsettes en årlig avgift som bestemmes av styret i borettslaget. Leien kan endres med 1 – en måneds forvarsel.

6. Dersom den fastsatte avgift ikke betales innen den oppgitte frist, anses avtalen med leietakeren for opphørt, og parkeringsplassen kan tildeles en annen borettshaver.

7. Ved tildeling av garasje mister man automatisk retten til sin nåværende parkeringsplass.

SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG
styret

Vedtekter

for Selsbakkhøgda Borettslag org nr. 948.720.175 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.10.1965, sist endret 20.05.2021

1. Innledende bestemmelser

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

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 styret 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.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (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, 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 karmer.

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

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

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsmelding fra styret, orienteringssak
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 28.05.2024 - kl. 18:00
Sted: Byåsen VGS

Etter at generalforsamlingen er avholdt, så inviteres det til et beboermøte.
Se vedlegg bakerst i innkallingen for agenda.

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 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Årsmelding 2023 for Selsbakkhøgda Borettslag
Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem, Torgrim Wårum
Styremedlem, Kristin Gautvik
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem, Per Magnus Hegglund
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir
Varamedlem, Sebastian Barstad Sæteraas

Arbeidsoppgaver som det sittende styret hele tiden fordeler og jobber med:

Løpende aktiviteter

- Rullering på mail.
- Fakturakontroll / lagt gode rutiner.
- Kontordag / rullering
- Oppfølging av ansatte.
- Solsialkvelder
- Web utvikling, oppgradering av websiden og 2. etasje.
- HMS
- Søknader om tilskudd
- Kurs via TOBB
- Administrering av p-plasser, og fra juni også garasjer.
- Behandle klager å tilskrive beboere.
- Strøm
- Dugnad og arrangementer for beboere
- Fiskevald i Nidelva

Det pågår også store prosjekter i borettslaget, siste år har vært arbeidskrevende og hektisk. De fleste av disse prosjektene vil følge oss langt frem i tid og krever store ressurser.

Her er det som pågår pr dags dato

EL løsning på alle parkerings-områder, dette er i sluttfasen.

Fasadeendring / rehabilitering – styret har vært på besøk til flere borettslag for erfaringsutveksling, her er vi godt i gang og på jakt etter beste praksis

Solcelle på tak, utreder mulighet.

Rørfornying- går etter fremdriftsplan og med lite avvik

Nedgravd avfallsløsning - Vi retter avvik etter pålegg fra TRV, og forventer at avfallsløsningen blir godkjent.

Ny vaktmestergarasje - planlagt byggestart august.

Utvidelse av borettslaget - Avtalen med Trym er signert, styret håper på fullmakt på generalforsamling til å arbeide med videre utvidelse av BL. Dette vil gi en betydelig fremtidig reduksjon i fellesgjeld og felleskostnader.

Oppgradert alarmsystem - ferdigstilt

Parsellhage - Så godt som alle parseller er utleid, dette vil gi et løft for bomiljøet.

Bo og miljø gruppe - 4 Arrangementer i året.

60-års jubileum - komiteen er godt i gang

Drift av grendehuset

I tillegg har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi oppnådd store innsparinger på utgifter i daglige drift.

• Strømavtaler – Tegnet avtale med Svorka,
• TV/ bredbånd – Redusert fra 499,- til 399,-
• Reduksjon i forretningsførerkontrakt- trukket ut administrering av garasjer, sekretærtjenester og langtidsbudsjett.

• Forsikringsavtaler- en bedre og mer dekkende assuranse
• Sikkerhets-tjenester
• Forhandling av gjeldende og kommende lån
• Byttet samarbeidspartner i eiendomsbransjen fra EM1 til EIE- bedre inntjening til borettslaget og beboere

Fra sist ordinære generalforsamling har vi dessverre opplevd turbulens i styret.

Tidligere styreleder valgte kort tid etter gjenvalg i ordinær generalforsamling, å trekke seg med umiddelbar virkning.

Hanne Cecilie Hagen fungerte i perioden frem til hun på ekstraordinær Generalforsamling ble valgt som styreleder, med støtte fra øvrige styremedlemmer.

Anne Kristin Skar Vigtil valgt inn som styremedlem.

Per Magnus Hegglund ble valgt inn da et styremedlem valgte å trekke seg.

Etter ekstraordinær generalforsamling har styret med dagens sammensetning samarbeidet godt.

Styret har stå-på vilje, er godt forberedt og motivert til store og arbeidskrevende oppgaver som vil komme de neste år. Vi har lagt et solid grunnlag for videre arbeide, og imøteser nye oppgaver.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det er budsjettert med en godtgjørelse på kr 642.180,- til styret.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024

Det er budsjettert med en godtgjørelse på kr 22.000,- til valgkomiteen.

6. Saker fra styret og beboerne

6.1 Fullmakter til styret - sak fra styret

Erfaringer etter inngått kontrakt med Trym, gjør at styret ønsker fullmakter til å se på muligheter til ytterligere utvidelse av BL.

Når kontrakten med Trym blir fullført har vi i stor grad finansiert rørfornyingen.

På beboermøte i mars ble det presentert et mulighetsstudie (se vedlegg 1) som styret ber om fullmakter til å arbeide videre med slik at forestående vedlikeholdsutfgifter blir delfinansiert ved ytterligere utvidelse av borettslaget. Dette vil kunne redusere felleskostnader og fellesgjeld.

I dette arbeidet vil vi se på mulighetene for å utvide på eksisterende parkeringsplasser og eksisterende parkeringsplasser vil bli erstattet med parkeringskjeller.

Styret ber også om fullmakt til å kartlegge og undersøke mulighetene for å etablere fornybar energi i BL.

Forslag til vedtak: Styret ber generalforsamlingen om samtykke til å videre arbeide med utvidelse av borettslaget med ytterligere andeler/blokker for å finansiere rehabilitering av den eksisterende boligmasse.

Styret ber om samtykke til å utarbeide tilbudsdokumenter samt å innhente anbud fra ulike utbyggere for slik utvidelse og foreslå valg av utbygger for utvidelse og videre dialog med valgt utbygger frem til sak om utvidelse forelegges generalforsamling til endelig beslutning.

I tillegg bes det om samtykke til at styret kan innhente bistand fra konsulent som kan bistå med utarbeidelse av tilbudsdokument for slik utvidelse samt nødvendig juridisk bistand i saken. En evt. utvidelse vil gjennomføres på skissert areal i vedlagte kart (se vedlegg sak 6.1).

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen gir samtykker i henhold til forslag.

6.2 Utvidet åpningstid på Da Vinci - forslag fra styret

Styret har mottatt henvendelse ifra leietaker i Grendahuset:

"Det ble vedtatt tidligere at grendahuset har utvidet åpningstid på utleie 1. helga i måneden.

Da Vinci ønsker å få mulighet til å gjøre det samme, altså ha åpent til kl 02:00 første helga i måneden. "

Forslag til vedtak: Styret ønsker at generalforsamling avgjør med flertall for mulighet til å holde åpent til kl 02:00 første helgen i måneden.

6.3 Honorar Bo og miljøgruppe i 2024 - forslag fra styret

Det er gjenopprettet en bo- og miljøgruppe i borettslaget. Dette for å skape trivsel og aktiviteter i BL.

Gruppen består av 4 personer, og det er foreslått 4 aktiviteter i året.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at bo- og miljøgruppen honoreres med kr 1500,- per person, per aktivitet. Totalt kr 24.000,- for 2024.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak honorering av bo og miljøgruppe

6.4 Fordeling av boder - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det er stadig påminnelser fra styret om at sykler og diverse ikke skal oppbevares i fellesarealer, og at ting som står rundt om kring kan kastes av vaktmesterne. Det er og sagt at de fleste har tre boder, med plass til slikt.

Nå er det en del leiligheter som kun har en bod, men som det fortsatt forventes at skal oppbevare f.eks sykler i boden, i tillegg til alt det andre man gjerne har behov for å ha der, uavhengig av leilighetsstørrelse.

At det kun er én liten bod er og med på å gjøre leilighetene og borettslaget mer uattraktivt for kommende beboere.

Forslag til vedtak: Omdisponere bodene, slik at alle leiligheter har minimum to boder hver.

Styrets innstilling: Tilfluktsrom er nå ryddet, og skal brukes til oppbevaring av sykler og vogner etc.
Styret stiller seg ikke bak forslaget.

6.5 Fuglemating - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det har tidligere ikke vært tillatt å mate fugler på verandaene og i nærområdet, for å forhindre skadedyr, fugleskitt og pågående måker.

Dette er ifølge leder pr epost 12.1.24 nå tillatt.

Jeg foreslår at forbudet mot mating av fugler og dyr fra verandaene tilbakeføres.

Forslag til vedtak: Gjennopprette forbudet mot mating av fugler og dyr fra verandaene.

Styrets innstilling: I våre husordensregler står det:

"Mating av fugler
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter
og mus til husene."

Vi kan anmode at beboerne om å ikke mater dyr og fugler.

6.6 Endring av veranda - forslag fra beboer Haakon Thun

"Vi bor i Waldemar Aunes veg 6, 4.etasje, og ønsker herved å foreslå en justering av skilleveggen på vår veranda. Målet med endringen er å flytte veggen noen meter for å forbedre utsikten og øke attraktiviteten til både leiligheten og borettslaget som helhet.

Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen.

Vi har allerede konsultert med Basisbygg, et byggefirma, som bekrefter at dette arbeidet er fullt gjennomførbart. Vi forstår og respekterer at en slik endring krever godkjenning fra borettslagets styre, og vi forplikter oss til å dekke alle relaterte kostnader.

Vi mener denne endringen vil bidra positivt til å gjøre vår leilighet, og dermed borettslaget, mer attraktiv for nåværende og fremtidige beboere."

Forslag til vedtak: Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen. Andelseier forplikter å dekke alle relaterte kostnader.

Styrets innstilling: Det området det her er snakk om er i utgangspunktet ikke en del av andelens eksklusive bruksareal. Det er et fellesareal som ligger til flere andeler og som i utgangspunktet ikke er ment å brukes som takterrasse.

Forslaget defineres som en form for bruksendring av fellesareal og forslagsstillers sak krever dermed 2/3 flertall av avgitte stemmer.

6.7 Bytte av vindu - forslag fra beboer Hanna Bekkevold

"Jeg vil bytte ut et vindu på baksiden av bygget med to mindre.

Årsak er at jeg har flyttet en vegg i stuen, så veggen går nå midt på originalt vindu. Vil ha et mindre vindu på hver side av vegg, det vil si to vinduer som hver er 50 cm bredt, med 10 cm midtstokk mellom vindu, og 129 cm høyt (original høyde).

Endringen vil ikke være synlig fra veg eller for andre beboere.

Endringen er godkjent av Trondheim kommune.

Vil også spørre om borettslaget dekker en del av kostnader forbundet med å bytte vinduer da originalt vindu er ødelagt/knekt i karmen og må byttes likevel. Vinduet hopper ut av sporet (se bilder) når det åpnes. Tenker at borettslaget kan betale hva det koster å bytte originalt vindu med et likens vindu, også kan jeg betale eventuelle mellomlegg."

Bilder tilhørende saken - se eget vedlegg, sak 6.7.

6.8 Daglig leder - forslag fra flere beboere

Forslag fra beboerne; Cathrine Buvarp, Kim Erik Halle, Hanne Elisabeth Strøm, Andreas Eik, Nina Pedersen Reitan og Silje Marita Knudsen

Se vedlegg, sak 6.8

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslaget og ønsker å arbeide videre med dette.

Største behovet er en person som både har kjennskap til økonomi og erfaring innen drift.

Når det gjelder konsulenttjenester henter vi kompetanse for å kvalitetssikre alle avtaler, pågående og forestående prosjekt.

En daglig leder kan aldri dekke alle behov i et borettslag i form av kompetanse, vi vil måtte leie inn prosjektledelse og teknisk kompetanse også om vi får en daglig leder.

Styret har utnevnt et styremedlem som jobber aktivt opp mot drift, og dette fungerer tilfredsstillende pr i dag.

Forslag til vedtak:

Styret ber generalforsamling om fullmakt til å utrede muligheter for å ansette daglig leder.

Hvis styret finner en tilfredstillende løsning får styret fullmakt til å ansette daglig leder.

7. Valg

Valgkomiteens innstilling følger som eget vedlegg, sak 7.

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

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Sebastian Barstad Sæteraas

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Andreas Eik
Hanne Elisabeth Strøm
Nina Pedersen Reitan
Silje Marita Knutsen

7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

7.5

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.

03.05.2024
Selsbakkhøgda Borettslag
styret

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		24 858 372	23 231 988	24 856 940	18 344 640
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	8 128 000
Inntekter garasjer		354 400	354 237	345 000	491 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 158 400	2 981 440	3 161 600	3 246 725
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 623 416	1 312 224	1 152 200	1 168 400
Sum driftsinntekter		31 069 788	28 955 089	30 590 940	32 454 365
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 714 921	-1 377 649	-2 238 800	-2 319 380
Styrehonorar	4	-642 000	-559 800	-664 180	-642 200
Avskrivninger		-719 966	-265 765	-335 804	-875 216
Forretningsfører honorar		-356 221	-374 250	-374 250	-380 292
Honorar administrative tjenester		-398 356	0	-384 115	-404 170
Eksterne honorar	5	-788 776	-360 035	-222 000	-130 000
Kontingent boligbyggelag		-200 700	-201 300	-201 300	-217 425
Drifts- og serviceavtaler	6	-204 459	-1 575 957	-388 600	-86 200
Vaktmestertjenester		-1 168 568	0	0	-1 000 000
Renholdstjenester		-877 634	0	-800 000	-880 000
Løpende vedlikehold	7	-1 759 351	-1 245 796	-2 000 000	-2 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-15 972 127	-4 163 852	-9 400 800	-40 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 064 771	-2 939 923	-3 161 600	-3 246 725
Forsikring		-1 711 180	-999 522	-1 824 295	-2 493 840
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 394 974	-4 165 606	-4 560 000	-3 969 400
Eiendomsavgifter		-2 250 156	-2 915 697	-3 033 200	-2 363 000
Energi, felles		-744 734	-469 879	-650 000	-650 000
Andre driftsutgifter	9	-1 649 072	-1 513 537	-999 500	-1 151 000
Sum driftskostnader		-38 617 963	-23 128 566	-31 238 445	-62 808 848
DRIFTSRESULTAT		-7 548 175	5 826 523	-647 504	-30 354 483
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		906 974	225 356	210 000	300 000
Finanskostnader		-4 878 503	-1 832 021	-3 384 067	-7 830 614
Netto finansposter		-3 971 529	-1 606 665	-3 174 067	-7 530 614
Resultat før skattekostnad		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
Ordinært resultat etter skatt		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
ÅRSRESULTAT	10, 15	-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
Disponering av totalresultat:		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
Overført til annen egenkapital		0	4 219 858	0	0
Overført fra annen egenkapital		-11 519 704	0	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	189 317 693	179 128 599
Maskiner	11	589 789	328 553
Andre anleggsmidler	11	8 451 864	8 962 939
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	318 482	393 125
Sum anleggsmidler		198 677 828	188 813 216
OMLđPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	546 108	42 501
Periodiserte kostnader	13	1 371 452	1 317 246
Andre fordringer	13	2 398	26 052
Mellomregning Klare Finans	13	449 800	398 286
Opptjente renter	13	742 281	52 940
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	20 388 069	1 041 640
Sum omlŋpsmidler		23 500 108	2 878 666
SUM EIENDELER		222 177 936	191 691 882

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	87 535 406	99 055 110
Sum egenkapital		87 591 406	99 111 110
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel³ n	16, 17	110 766 807	74 574 504
Borettsinnskudd	16, 18	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	16, 18	333 000	333 000
Sum langsiktig gjeld		124 608 337	88 416 034
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		7 230 976	3 362 185
Skyldig off. myndigheter		150 875	164 860
Forskudd kunder		421 086	427 968
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		138 396	148 596
P³ lŋpte renter		1 233 213	0
P³ lŋpte kostnader		754 617	11 179
Annen kortsiktig gjeld		49 030	49 950
Sum kortsiktig gjeld		9 978 193	4 164 738
Sum gjeld		134 586 530	92 580 772
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		222 177 936	191 691 882
Pantstillelser	16	124 275 337	88 083 034

Sted:_____, dato:_____

Hanne Cecilie Hagen
Leder

Kristin Gautvik
Styremedlem

Torgrim W³ rum
Styremedlem

Per Magnus Hegglund
Styremedlem

Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm³ foretak.

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

Inntektsfŋring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlŋpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett ³ r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlŋpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs³ benyttet for kortsiktig gjeld. ð vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og ŋvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m³ ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelŋp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p³ utest³ ende felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved ³ rsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende ³ rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjŋres 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 fŋrste gangs forsikring. For ŋvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Vakthold	168 000	168 000
Tillegg Vasking	907 200	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strŋmavgift elbil	45 891	0
Strŋmavgift eluttak	12 800	13 754
Inntekt parkering	899 030	848 637
Tilskudd	0	100 000
Inntekt grendahus/bomilŋareal	60 000	96 400
Kompensasjon/erstatning	10 000	75 215
Inntekt brŋyting/strŋing	104 758	99 042
Salg av nŋkler, ³ s, adgang. etc.	1 500	250
Utleie av miljŋhus/grendahus	368 750	0
Utleie av utstyr og areal	105 467	70 526
Viderefakturering	1 680	0
Salg fra Vippslŋsning	13 540	8 400
Sum andre inntekter	1 623 416	1 312 224

Strŋmavgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe. Utleie grendahus gjelder inntekt fra Davinci AS

Selsbakkhŋgda Borettslag - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lŋnn	1 061 273	1 338 249
Refusjoner	0	-509 580
Arbeidsgiveravgift	294 417	242 266
Feriepenger	127 997	138 197
Pensjonskostnader	114 990	81 735
AFP-premie	20 432	29 951
PersonalopplŊring	1 600	0
Reisekostnader	0	426
Andre lŋnnskostnader	94 212	77 610
Sum personalkostnader	1 714 921	1 377 649

Samlet antall ³ rsverk: 2,49
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	642 000	559 800

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 914	22 344
Fakturerte tjenester	234 994	63 984
Juridisk r³ dgivning	494 144	250 707
Teknisk r³ dgivning	32 725	23 000
Sum eksterne honorarer	788 776	360 035

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder blant annet konsulentbistand fra CK people og arkitektkostnader

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	19 497
Avtale om sekretŊ rtjenester	0	85 527
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	79 518
Avtale om HMS-tjenester	0	43 825
Andre administrasjonsavtaler	0	33 849
Avtale om vaktmestertjenester	0	11 250
Avtale om renholdstjenester	0	853 490
Avtale om vakt- og sikringstjenester	56 232	207 941
Avtale om varme, ventilasjon og sanitŊ rtjenester	27 641	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	18 447	10 616
Avtale om parkeringskontroll	10 710	51 943
Avtale om kontroll av el-anlegg	91 429	94 500
Avtale om adgangskontroll og dŋrer	0	84 000
Sum drifts- og serviceavtaler	204 459	1 575 957

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fŋrt p³ egne kontoer.

Org.nr: 948 720 175 - 28

Note 7 - LđPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	926 973	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	144 949	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	153 766	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr³ de	410 119	0
Reparasjon og vedlikehold annet	123 544	0
Sum vedlikehold	1 759 351	1 245 796

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vŊre spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 839 867	4 075 445
Prosjektvedlikehold	13 132 260	88 406
Sum periodisk vedlikehold	15 972 127	4 163 852

Periodisk vedlikehold skyldes i hovedsak arbeid utfŋrt av Hageanlegg AS
Prosjektvedlikehold gjelder rŋrfornyingsprosjekt

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	654 061	506 369
Verktŋy, driftsmateriell, inventar	189 327	122 063
Kontorrekvisita, trykksaker	33 018	9 055
Telefon og porto	1 393	0
Drift maskiner	491 959	676 200
Gaver	8 235	9 080
Kostnader vedr. styrearbeid	5 059	61 302
Generalforsamling/³ rsmŋte	60 937	11 462
Kurskostnader	54 613	17 875
Bankgebyrer	1 856	1 635
Andre gebyrer	35 953	45 020
Tilskudd bomiljŋ	9 547	9 099
Hjemmeside/internett/TV-abo	36 995	18 675
Dagligvarer	19 891	0
Julebord/styresamling	10 635	0
Andre kostnader	35 593	-108 642
Sum andre driftsutgifter	1 649 072	1 513 537

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	-1 286 072	4 080 235
Endring i disponible midler:		
¡ rets resultat	-11 519 704	4 219 858
Tilbakefŋrt avskrivning	719 966	265 765
Tilgang av anleggsmidler	-10 659 221	-6 568 417
Opptak ³ n	110 000 000	0
Avdrag ³ n	-73 807 697	-3 358 156

Selsbakkhŋgda Borettslag - Noter 2023

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Reduksjon langsiktig fordring	74 643	74 643
¡ rets endring i disponible midler	14 807 987	-5 366 308
Disponible midler i periodens slutt	13 521 915	-1 286 072
Disponible og ŋremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	13 521 915	-1 286 072

Org.nr: 948 720 175 - 28

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Park. plass	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	1 847 955	1 072 278	1 868 891
¡ rets tilgang :	0	0	0	387 489	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	2 235 444	1 072 278	1 868 891
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	1 644 912	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	590 532	1 072 278	1 868 891
¡ rets avskrivninger :	0	0	0	125 510	0	0
Antatt levetid i ³ r :		5		5		

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	0	0
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	10 224 211	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	10 224 211	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	41 485	100 712	1 300 957	67 617	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	34 613 311	10 372	0	69 356	10 156 594	0
¡ rets avskrivninger :	0	5 186	0	23 209	67 617	0
Antatt levetid i ³ r :		10	3	5	10	

	Rehabilit.	Sŋppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	142 646 397	4 915 451	565 261	3 158 212
¡ rets tilgang :	0	0	0	15 763
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	266 254	0	2 297 238
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	142 646 397	4 649 198	565 261	876 736
¡ rets avskrivninger :	0	245 772	0	252 671
Antatt levetid i ³ r :		20		5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da lŋpende vedlikehold antas ³ opprettholde den tekniske og ŋkonomiske verdi p³ bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppfŋrt i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i ³ r 1965.
¡ rets tilgang gjelder ladeanlegg fra E mes E urope og feiemaskin

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Langsiktige fordringer	318 482	393 125
Sum langsiktige fordringer	318 482	393 125

Langsiktige fordringer best³ r av penger satt av til leasingavtale.

Note 13 - UTEST¡ ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behŋver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG đREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	72 564	101 188
Bankinnskudd	20 315 505	940 452
Sum bankinnskudd	20 388 069	1 041 640

Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	99 111 110	94 891 252
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	99 055 110	94 835 252
¡ rets resultat	-11 519 704	4 219 858
Annen egenkapital 31.12	87 535 406	99 055 110
SUM EGENKAPITAL 31.12	87 591 406	99 111 110

Andelskapitalen er kr 56 000,- fordelt p³ 560 andeler ¯ kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfŋrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	189 317 693
Restgjeld 31.12	124 275 337

P³ lydende pantstillelser var 415 962 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Selsbakkhŋgda Borettslag - Noter 2023

Note 17 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

Kreditor:	Danske Bank	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Form³ l:	Refinansiering + rŋrfornyingsprosjekt		
L³ nenummer:	84261072695	90517328501	00146188693
L³ netype:	Serie	Serie	Annuitet
Opptaks³ r:	2023	2013	2001
Rentesats:	5.35 %	4.40 %	3.873 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,65 %	3 mnd NIBOR + margin 0,64	
Beregnet innfridd:	18.04.2025	19.04.2023	01.04.2026
Opprinnelig ³ nebelŋp:	110 000 000	95 280 000	5 040 000
L³ nesaldo 01.01:	0	73 517 021	1 057 483
Avdrag i perioden:	0	73 517 021	290 676
Opptak i perioden:	110 000 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	110 000 000	0	766 807
Saldo 5 ³ r frem i tid:	110 000 000	0	0

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL¡ N

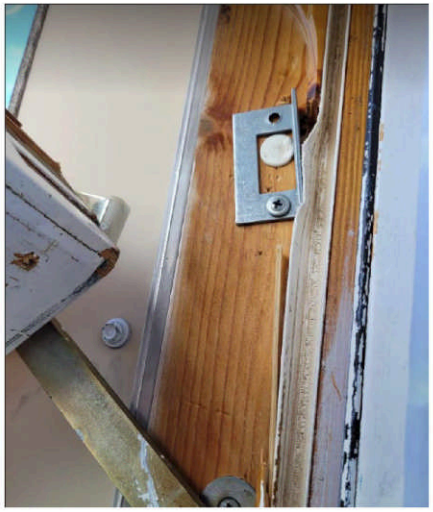
	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 00146188693	170	1 525	259 250
	85	1 458	123 930
	110	1 373	151 030
	55	1 315	72 325
	102	1 192	121 584
	15	1 096	16 440
	23	964	22 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 84261072695	170	218 783	37 193 110
	85	209 214	17 783 190
	110	196 928	21 662 080
	55	188 659	10 376 245
	102	171 057	17 447 814
	15	157 236	2 358 540
	23	138 216	3 178 968

Note 18 - INNSKUDD

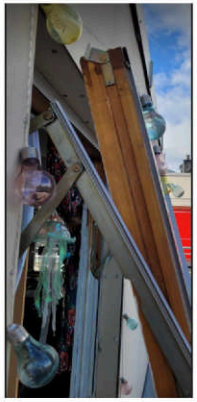
	2023	2022
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	333 000	333 000
Sum innskudd	13 841 530	13 841 530

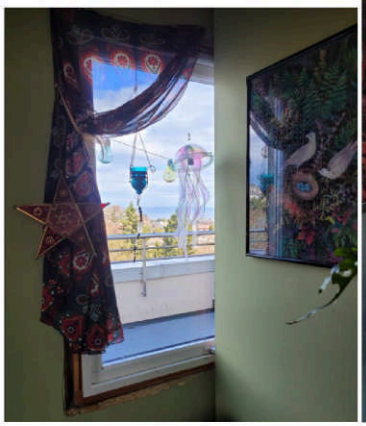
Org.nr: 948 720 175 - 28

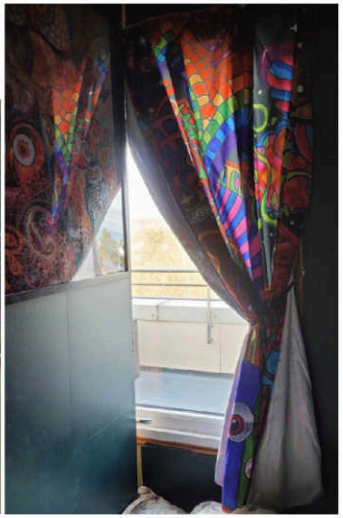

2
5
4
3
1
Allerede signert med Trym











Daglig leder i borettslaget

Som beboere har vi sett at styret har vært gjennom en svært krevende tid, med store og utfordrende oppgaver. Det har vært graving av avfallskontainere, oppgradering av lekeplasser, rørfornying og utbygging av EL-parkering. Og de største oppgavene står for tur, som for eksempel fornying av både tak og fasade. Det skal også bygges nye lokaler til våre vaktmestere. I tillegg har borettslaget, i form av styret, arbeidsgiveransvaret for vaktmestrene, med dertil oppfølging av daglig drift, HMS, sykemeldinger, etc. Her kan en daglig leder følge opp at vaktmesterressursen blir utnyttet best mulig.

Vi har forståelse for at det har skjedd uforutsette utfordringer innad i styret som har ført til at det har oppstått mange rykter. De siste årene har prosjekter tatt lengre tid og kostet mer enn budsjettert, i tillegg har det oppstått merarbeid i form av erstatningssak og manglende godkjenning, slik som med de nedgravde avfallskontainerne. Likevel mener vi det er viktig å styrke det som er styrets hovedoppgave, nemlig å forvalte borettslagets interesser på vegne av oss beboere. Styret er også beboere, valgt av oss, som må bruke mye av sin tid på denne jobben. Det kan være krevende i en normal hverdag for ethvert styremedlem.

For å styrke styret og gjøre styrevervet mer attraktivt for fremtidige styremedlemmer, foreslår vi å gå til ansettelse av en daglig leder i borettslaget. Det vil da være en nøytral fagperson som ikke har egeninteresse i borettslaget (en objektiv lagspiller). Dette er et grep som andre store borettslag i Trondheim allerede har tatt.

Vi har store og kostbare prosjekter foran oss; dette skaper bekymring blant beboerne. Med en daglig leder som kan ha ansvar for prosjektledelse i de ulike store prosjektene vi skal i gang med, ansvar for økonomisk drift, og arbeidsgiveransvar, får vi avlastet styret i den daglige driften av borettslaget. I dag bruker borettslaget mye ressurser på konsulenter og innleide prosjektledere, noe vi under gjeldende forutsetninger har stor forståelse for. Med en daglig leder derimot, får vi samlet alle disse oppgavene i en stilling, som i tillegg har oversikten over alle pågående og fremtidige prosjekter som skal gjennomføres. Dette sikrer stabilitet og kontinuitet over tid, bedre økonomisk oppfølging og kontroll med entreprenørene på de forskjellige prosjektene.

Ved ansettelse av en daglig leder vil det naturligvis påløpe en årlig kostnad i lønnsforpliktelser, men vi tror det vil føre til en økonomisk besparelse på sikt. Det å være leder krever kompetanse og erfaring som er vanskelig å innhente uten at vedkommende har utdanning/erfaring. Hen vil også gi en profesjonalitet inn i ledergruppen (daglig leder og styret samlet) som vil vedvare uavhengig av hvem som er styremedlemmer (det vil alltid være utskiftninger i styret gjennom årene). Dette vil være med på å styrke styrets posisjon, og bidra til kontinuitet og oppfølging i pågående arbeid/prosjekter.

I dag bruker styret mye av sin fritid, lunsjpauser, der de må ta avspasering fra jobb, til å ha møter. Til alt fra innhenting av tilbud, møter med ansatte, oppfølging av entreprenører osv.
Denne arbeidsmengden er unødvendig stor med tanke på at dette er et verv som skal være attraktivt for alle beboerne.

Daglig leder vil ikke overta noe av beslutningsmyndigheten til styret, men ha som oppgave å levere på de vedtakene som styret har fattet samt hjelpe styret med å utvikle borettslaget.

Det er viktig å presisere at vi ønsker å beholde styret, men at det da vil føre til en redusert arbeidsmengde og dermed noe reduserte honorarer.

Hva er forskjellen på styreleder og daglig leder? (hentet fra www.obf.no)
I noen boligselskaper kan det være både en styreleder og en daglig leder. Dette er spesielt vanlig i større borettslag eller sameier med mange enheter og omfattende drift. I mindre boligselskaper vil ofte styreleder opptre som daglig leder.

Styreleder: Styrelederen har en strategisk rolle som leder av styret. Deres hovedfokus er på overordnet styring, beslutningstaking og planlegging.
Styrelederen har ansvar for å sikre at styret fungerer effektivt, følger regelverk og tar beslutninger som gagner boligselskapet på lang sikt.

Daglig leder: Daglig leder tar seg av den daglige driften og administrasjonen av boligselskapet. Dette inkluderer oppgaver som økonomi, vedlikehold, kommunikasjon med beboere og håndtering av praktiske utfordringer.
Daglig leder har en mer operativ rolle, fokusert på å sikre at det daglige arbeidet går knirkefritt.
Sammen jobber styrelederen og den daglige lederen for å sikre at boligselskapet fungerer effektivt og oppfyller beboernes behov. Denne arbeidsdelingen hjelper med å balansere strategisk planlegging og praktisk drift.

Oppsummering:
Med vårt borettslags størrelse, samt fremtidig utvidelse, mener vi at denne formen for drift og ledelse av borettslaget vil være mest optimalt. En daglig leder vil kunne være en stor ressurs for oss/styret og lette den store arbeidstyngden som styret har i dag. Det å ha en person i ledergruppen som er tilgjengelig på dagtid vil være en stor fordel for oss alle.

Ønsker at styret fremviser oversikt over konsulentutgifter og prosjektlederutgifter vi har hatt de siste to årene, samt det som budsjetteres med i tiden som komme. Ønsker at dette presenteres for GF.

Forslag til vedtak: Ønsker at GF svarer JA på forslaget om daglig leder og at styret får i oppgave å utrede muligheten for dette, samt starte med en ansettelsesprosess av en kvalifisert daglig leder. Her vil sikkert TOBB og et rekrutteringsbyrå være lurt å bruke som hjelpeorgan.

Valg 2024 – Generalforsamling Selsbakkhøgda borettslag mai 2024

Valgkomiteen har bestått av:

Hanne Elisabeth Strøm
Andreas Eik
Silje Marita Knutsen
Nina Pedersen Reitan

Oppfordring til beboere om å melde interesse for styreverv ble publisert på borettslagets facebook-side og skriv ble delt ut i postkassene i februar 2024. Påminnelse ble publisert på Facebook i mars, denne gang både på borettslagets side og på siden Selsbakkhøgda borettslag naboskap.
Vi håper derfor alle beboere har fått med seg informasjonen.

Valgkomiteen har hatt møte med styret, vi har også hatt en samtale med Øyvind og Morten (drift). Videre har vi hatt 4 arbeidsmøter, og har intervjuet alle medlemmene i styret hver for seg.

I år er det ingen nye kandidater som har søkt styreverv. Vi er 560 boenheter, og valgkomiteen stiller spørsmål ved hvorfor ingen beboere melder interesse. Valgkomiteen oppfordrer derfor styret til å definere innholdet i styrevervene slik at man vet litt mer om hva styreverv innebærer før man melder interesse, f.eks. arbeidsmengde og hvordan oppgavene fordeles, hva forventes av styremedlem og varamedlem. Samtidig må også valgkomiteen se på hvordan vi jobber for å se om andre tiltak og aktiviteter kan bedre informasjonen, og dermed øke interessen for styreverv.

Hvis det er noen som ønsker å stille til benkeforslag, oppfordrer vi til å forberede en presentasjon av seg selv og melde seg på generalforsamlingen.

På valg – 2 styremedlemmer for 2 år:
På valg:

- Per Magnus Hegglund – ønsker å stille til gjenvalg
- Torgrim Wårum – ønsker å stille til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

- Per Magnus Hegglund
- Torgrim Wårum

På valg – 2 varamedlemmer for 1 år:
På valg:

- Lilja Kristiansdottir – ønsker å stille til gjenvalg
- Sebastian Barstad Sæteraas – ønsker å stille til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

- Lilja Kristiansdottir
- Sebastian Barstad Sæteraas

I tillegg må det velges valgkomite for 1 år.

Med hilsen valgkomiteen
Hanne Elisabeth Strøm, Andreas Eik, Silje Marita Knutsen, Nina Pedersen Reitan
29.04.2024

Beboermøte 28.05.24

Styret har mottatt spørsmål ifra beboer:
Fra: Hanne Strøm

Emne: Pengebruk, kontrakter, osv

Nedgravde avfallscontainere: ønsker at styret fremviser kontrakten? Hvor mye penger vi har brukt, hva bruker vi av penger fortsatt på dette prosjektet (advokater, forsikringssaker osv).

Lekeplasser: ønsker at styret framviser kontrakten. Hvorfor tok det så lang tid å bygge lekeplassen? Har styret fulgt opp reklamasjonssaker på lekeplassene?

Generelt av pengebruk: Hva har styret brukt penger på de siste årene som ikke er løpende faste utgifter?

- datautstyr, telefoner, hva koster skjerm i grendehuset og er dette nødvendig, dekkes noen av styremedlemmers mobilabonnement?
- Gulvsliping av grendahuset. Hva koster det og hva får vi i støtte?
- Koster parsellhagen oss beboere noe?
- Mat i forbindelse med møter, arbeidsmøter? Hvor mye penger er brukt de siste 3 årene her.
- TOBB konferanse. Hvor mye penger er brukt her de siste årene? Skal vi fortatt sende 5 representanter dit hvert år?
- Julebord: skal det være slik at borettslaget dekker dette?

Andre utgifter som styret har brukt?

Svar fra styret:

Styret viser aldri frem kontrakter som er inngått med leverandører. Kontrakter kan inneholde informasjon som leverandør bl.a. ikke ønsker formidlet til andre.

Nedgravde avfallskonteinere og kostnad
Henviser til beboermøte fra 05.03 der det også ble sendt ut informasjon til alle beboere.

Lekeplasser – hvorfor tok det så lang tid
Lekeplasser - Pga masse nedbør så ble prosjektet forsinket.
Grunnforholdene i bakken var dårligere enn forventet og på enkelte områder ble det masseutskifting.
Regn/ temperaturer forårsaket også forsinkelse pga legging av gummibelegg
Reklamasjon - litt av dekket løsnet vi fikk kompensasjon (barnehuske) mot at vaktmester utbedret dette selv.
Vi fikk også 30 000,- i kompensasjon pga forsinkelser.

Generelt pengebruk.
Styret svarer på inneværende periode. Spørsmål rundt disponering av midler for siste regnskapsperiode må stilles på GF når regnskap presenteres.

Det ble kjøpt inn skjermer i grendehuset på styrerom og 2. etasje - i 2. etasje er det mange som leier og som ønsker å bruke skjerm.
På styrerommet er det viktig med dette verktøyet, vi har mange møter og presentasjoner på teams.
Styret bruker også digitale verktøy for å administrere og samhandle på styremøter.
Sittende styre har ikke dekt telefon/mobilregning av borettslaget.
Når det gjelder gulvsliping av grendehuset er styret ansvarlig for å vedlikeholde borettslagets eiendom, det er søkt om tilskudd, vi har er ennå ikke mottatt svar på dette.
Parsell koster ikke beboerne noe.

Mat i forbindelse med møter
Det blir bestilt mat i de tilfeller at møtet kommer så tett opp imot ordinær arbeidstid at møtedeltagere ikke rekker å spise middag hjemme.

TOBB Konferanse – dette ble også svart ut på mail til alle beboere både hvor mye det kostet samt hvilken merverdi dette har for styret, ansatte og borettslaget.

Julebord – Styret mener dette bør fortsette, dette er eneste sosiale styret og ansatte har i året. Dette er vanlig skikk og bruk i arbeidslivet.

«Andre utgifter som styret har brukt»
Styret bruker ikke «utgifter» men sørger for å ivareta beboernes interesser på best mulig måte. Spørsmål til pengebruk og utgifter må stilles ved regnskapsgjennomgang på generalforsamling.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Byåsen VGS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Anita Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Pia H Eriksen

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

Vedtak:
Valgt ble: Liliana Martinez

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 119

Antall fullmakter: 22

Totalt stemmeberettigede: 141

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Godkjent

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap
Regnskapet ble presentert av Pia Hopstad Eriksen (TOBB).

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. Styrets årsmelding for 2023

Årsmelding 2023 for Selsbakkhøgda Borettslag
Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem, Torgrim Wårum
Styremedlem, Kristin Gautvik
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem, Per Magnus Hegglund
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir
Varamedlem, Sebastian Barstad Sæteraas

Arbeidsoppgaver som det sittende styret hele tiden fordeler og jobber med:

Løpende aktiviteter

- Rullering på mail.
- Fakturakontroll / lagt gode rutiner.
- Kontordag / rullering
- Oppfølging av ansatte.
- Solsialkvelder
- Web utvikling, oppgradering av websiden og 2. etasje.
- HMS
- Søknader om tilskudd
- Kurs via TOBB
- Administrering av p-plasser, og fra juni også garasjer.
- Behandle klager å tilskrive beboere.
- Strøm
- Dugnad og arrangementer for beboere
- Fiskevald i Nidelva

Det pågår også store prosjekter i borettslaget, siste år har vært arbeidskrevende og hektisk. De fleste av disse prosjektene vil følge oss langt frem i tid og krever store ressurser.

Her er det som pågår pr dags dato

EL løsning på alle parkerings-områder, dette er i sluttfasen.

Fasadeendring / rehabilitering – styret har vært på besøk til flere borettslag for erfaringsutveksling, her er vi godt i gang og på jakt etter beste praksis

Solcelle på tak, utreder mulighet.

Rørfornying- går etter fremdriftsplan og med lite avvik

Nedgravd avfallsløsning - Vi retter avvik etter pålegg fra TRV, og forventer at avfallsløsningen blir godkjent.

Ny vaktmestergarasje - planlagt byggestart august.

Utvidelse av borettslaget - Avtalen med Trym er signert, styret håper på fullmakt på generalforsamling til å arbeide med videre utvidelse av BL. Dette vil gi en betydelig fremtidig reduksjon i fellesgjeld og felleskostnader.

Oppgradert alarmsystem - ferdigstilt

Parsellhage - Så godt som alle parseller er utleid, dette vil gi et løft for bomiljøet.

Bo og miljø gruppe - 4 Arrangementer i året.

60-års jubileum - komiteen er godt i gang

Drift av grendehuset

I tillegg har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi oppnådd store innsparinger på utgifter i daglige drift.

- Strømavtaler – Tegnet avtale med Svorka,
- TV/ bredbånd – Redusert fra 499,- til 399,-
- Reduksjon i forretningsførerkontrakt- trukket ut administrering av garasjer, sekretærtjenester og langtidsbudsjett.

- Forsikringsavtaler- en bedre og mer dekkende assuranse
- Sikkerhets-tjenester
- Forhandling av gjeldende og kommende lån
- Byttet samarbeidspartner i eiendomsbransjen fra EM1 til EIE- bedre inntjening til borettslaget og beboere

Fra sist ordinære generalforsamling har vi dessverre opplevd turbulens i styret.

Tidligere styreleder valgte kort tid etter gjenvalg i ordinær generalforsamling, å trekke seg med umiddelbar virkning.

Hanne Cecilie Hagen fungerte i perioden frem til hun på ekstraordinær Generalforsamling ble valgt som styreleder, med støtte fra øvrige styremedlemmer.

Anne Kristin Skar Vigtil valgt inn som styremedlem.

Per Magnus Hegglund ble valgt inn da et styremedlem valgte å trekke seg.

Etter ekstraordinær generalforsamling har styret med dagens sammensetning samarbeidet godt.

Styret har stå-på vilje, er godt forberedt og motivert til store og arbeidskrevende oppgaver som vil komme de neste år. Vi har lagt et solid grunnlag for videre arbeide, og imøteser nye oppgaver.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det er budsjettert med en godtgjørelse på kr 642.180,- til styret.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 642 180

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024

Det er budsjettert med en godtgjørelse på kr 22.000,- til valgkomiteen.

Vedtak:
Valgkomiteen innvilges godtgjørelse på kr 22 000,-.

6. Saker fra styret og beboerne

6.1 Fullmakter til styret - sak fra styret

Erfaringer etter inngått kontrakt med Trym, gjør at styret ønsker fullmakter til å se på muligheter til ytterligere utvidelse av BL.

Når kontrakten med Trym blir fullført har vi i stor grad finansiert rørfornyingen.

På beboermøte i mars ble det presentert et mulighetsstudie (se vedlegg 1) som styret ber om fullmakter til å arbeide videre med slik at forestående vedlikeholdsutfgifter blir delfinansiert ved ytterligere utvidelse av borettslaget. Dette vil kunne redusere felleskostnader og fellesgjeld.

I dette arbeidet vil vi se på mulighetene for å utvide på eksisterende parkeringsplasser og eksisterende parkeringsplasser vil bli erstattet med parkeringskjeller.

Styret ber også om fullmakt til å kartlegge og undersøke mulighetene for å etablere fornybar energi i BL.

Vedtak:
Styret ber generalforsamlingen om samtykke til å videre arbeide med utvidelse av borettslaget med ytterligere andeler/blokker for å finansiere rehabilitering av den eksisterende boligmasse.

Styret ber om samtykke til å utarbeide tilbudsdokumenter samt å innhente anbud fra ulike utbyggere for slik utvidelse og foreslå valg av utbygger for utvidelse og videre dialog med valgt utbygger frem til sak om utvidelse forelegges generalforsamling til endelig beslutning.

I tillegg bes det om samtykke til at styret kan innhente bistand fra konsulent som kan bistå med utarbeidelse av tilbudsdokument for slik utvidelse samt nødvendig juridisk bistand i saken. En evt. utvidelse vil gjennomføres på skissert areal i vedlagte kart (se vedlegg sak 6.1).

Enstemmig vedtatt (akklamasjon)

6.2 Utvidet åpningstid på Da Vinci - forslag fra styret

Styret har mottatt henvendelse ifra leietaker i Grendahuset:

"Det ble vedtatt tidligere at grendahuset har utvidet åpningstid på utleie 1. helga i måneden.

Da Vinci ønsker å få mulighet til å gjøre det samme, altså ha åpent til kl 02:00 første helga i måneden. "

Vedtak:
Styret ønsker at generalforsamling avgjør med flertall for mulighet til å holde åpent til kl 02:00 første helgen i måneden.

JA: 101

NEI: 40

Vedtatt.

6.3 Honorar Bo og miljøgruppe i 2024 - forslag fra styret

Det er gjenopprettet en bo- og miljøgruppe i borettslaget. Dette for å skape trivsel og aktiviteter i BL.

Gruppen består av 4 personer, og det er foreslått 4 aktiviteter i året.

Vedtak:
Generalforsamlingen innvilger at bo- og miljøgruppen honoreres med kr 1500,- per person, per aktivitet. Totalt kr 24.000,- for 2024.

JA: 61

NEI: 86

Forslaget nedstemt

6.4 Fordeling av boder - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det er stadig påminnelser fra styret om at sykler og diverse ikke skal oppbevares i fellesarealer, og at ting som står rundt om kring kan kastes av vaktmesterne. Det er og sagt at de fleste har tre boder, med plass til slikt.

Nå er det en del leiligheter som kun har en bod, men som det fortsatt forventes at skal oppbevare f.eks sykler i boden, i tillegg til alt det andre man gjerne har behov for å ha der, uavhengig av leilighetsstørrelse.

At det kun er én liten bod er og med på å gjøre leilighetene og borettslaget mer uattraktivt for kommende beboere.

Vedtak:
Beboer ikke andelseier lenger, saken utgår

6.5 Fuglemating - forslag fra beboer Anette Mack Holst

Det har tidligere ikke vært tillatt å mate fugler på verandaene og i nærområdet, for å forhindre skadedyr, fugleskitt og pågående måker.

Dette er ifølge leder pr epost 12.1.24 nå tillatt.

Jeg foreslår at forbudet mot mating av fugler og dyr fra verandaene tilbakeføres.

Vedtak:
Beboer ikke andelseier lenger, saken utgår

6.6 Endring av veranda - forslag fra beboer Haakon Thun

"Vi bor i Waldemar Aunes veg 6, 4.etasje, og ønsker herved å foreslå en justering av skilleveggen på vår veranda. Målet med endringen er å flytte veggen noen meter for å forbedre utsikten og øke attraktiviteten til både leiligheten og borettslaget som helhet.

Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen.

Vi har allerede konsultert med Basisbygg, et byggefirma, som bekrefter at dette arbeidet er fullt gjennomførbart. Vi forstår og respekterer at en slik endring krever godkjenning fra borettslagets styre, og vi forplikter oss til å dekke alle relaterte kostnader.

Vi mener denne endringen vil bidra positivt til å gjøre vår leilighet, og dermed borettslaget, mer attraktiv for nåværende og fremtidige beboere."

Vedtak:
Forslaget innebærer å flytte skilleveggen noe lengre bort innenfor grensene av vår leilighet, og deretter installere et nytt rekkverk på den nye plasseringen. Dette vil åpne opp for en bedre utsikt som for øyeblikket blir blokkert av den nåværende plasseringen av veggen. Andelseier forplikter å dekke alle relaterte kostnader.

JA: 109

Vedtatt

6.7 Bytte av vindu - forslag fra beboer Hanna Bekkevold

"Jeg vil bytte ut et vindu på baksiden av bygget med to mindre.

Årsak er at jeg har flyttet en vegg i stuen, så veggen går nå midt på originalt vindu. Vil ha et mindre vindu på hver side av vegg, det vil si to vinduer som hver er 50 cm bredt, med 10 cm midtstokk mellom vindu, og 129 cm høyt (original høyde).

Endringen vil ikke være synlig fra veg eller for andre beboere.

Endringen er godkjent av Trondheim kommune.

Vil også spørre om borettslaget dekker en del av kostnader forbundet med å bytte vinduer da originalt vindu er ødelagt/knekt i karmen og må byttes likevel. Vinduet hopper ut av sporet (se bilder) når det åpnes. Tenker at borettslaget kan betale hva det koster å bytte originalt vindu med et likens vindu, også kan jeg betale eventuelle mellomlegg."

Bilder tilhørende saken - se eget vedlegg, sak 6.7.

Vedtak:
Fasadeendring:

Bytte ut ett vindu med to vindu. (2/3 flertall)

JA: 73

NEI: 40

Saken nedstemmes

6.8 Daglig leder - forslag fra flere beboere

Forslag fra beboerne; Cathrine Buvarp, Kim Erik Halle, Hanne Elisabeth Strøm, Andreas Eik, Nina Pedersen Reitan og Silje Marita Knudsen

Se vedlegg, sak 6.8

Vedtak:
Styret ber generalforsamling om fullmakt til å utrede muligheter for å ansette daglig leder og legger frem saken på generalforsamling neste år.

Vedtatt.

7. Valg

7.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Sebastian Barstad Sæteraas

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lilja Kristjansdottir
Roger Bøkseth

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Nina Pedersen Reitan
Andreas Eik
Hanne Elisabeth Strøm
Silje Marita Knutsen

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Yvonne Bøkseth
Hanne Haugen
Stine Lysholm
Silje Marita Knutsen (gjenvalg)

7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret

7.5

Vedtak:

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 11.02.2025 - kl. 18:00

Sted: Byåsen videregående skole

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. Ny vaktmestergarasje

Det har gjennom det siste tiåret gjentatte ganger vært diskutert bygging av ny vaktmestergarasje.

På grunn av pågående prosjekt med utvidelse av borettslaget og manglende etterlevelse av HMS-krav til vaktmestrene, så må det nå bygges ny garasje.

Styret viser for øvrig til behandling av sak i ordinær generalforsamling 09.05.2023. Der ble det presentert budsjett og planer for bygging av ny garasje.

Se eget vedlegg til innkallingen for nærmere beskrivelse av prosjektet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

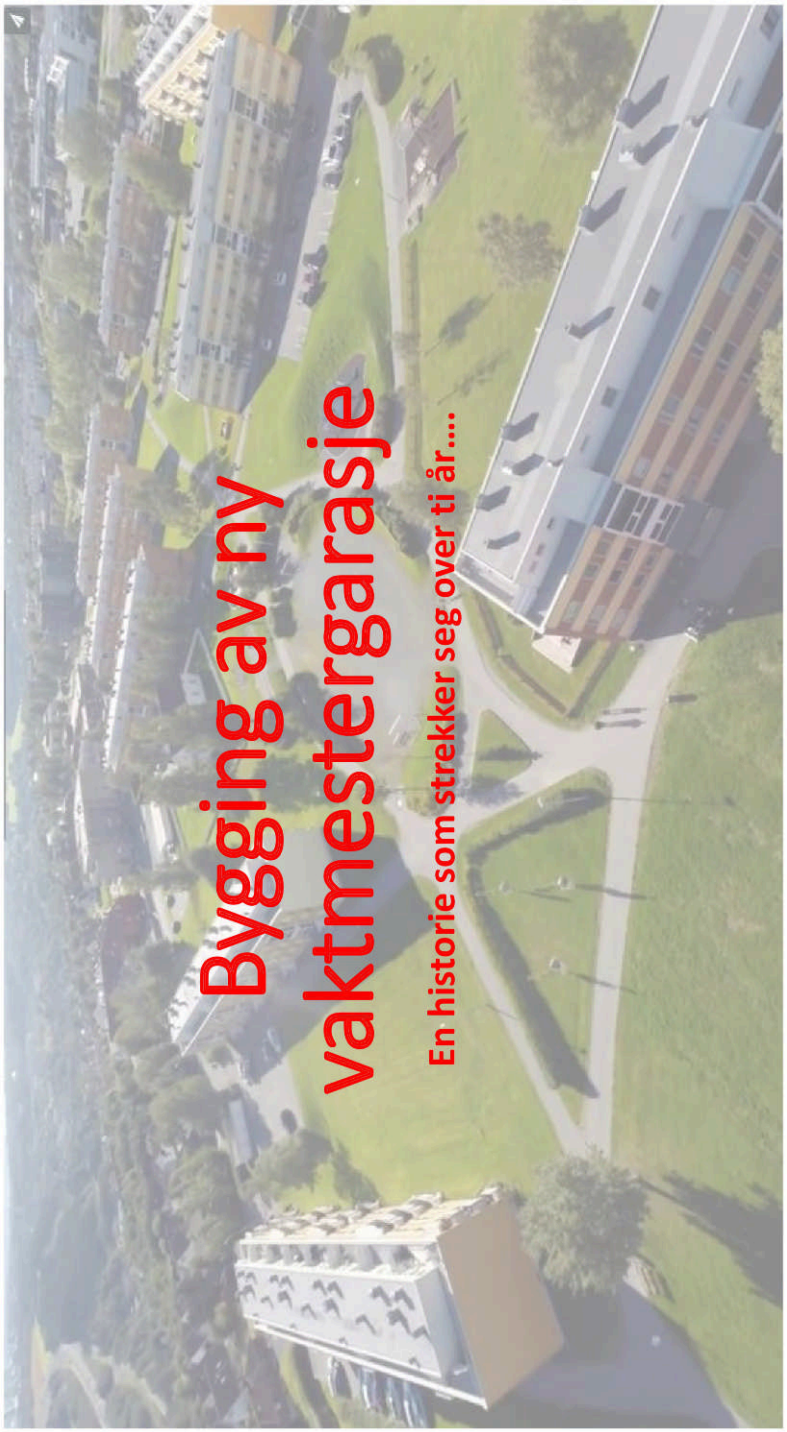
Forslag til vedtak: Det bygges ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18 med et budsjett på 15 millioner.

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.

29.01.2025

Selsbakkhøgda Borettslag

Styret



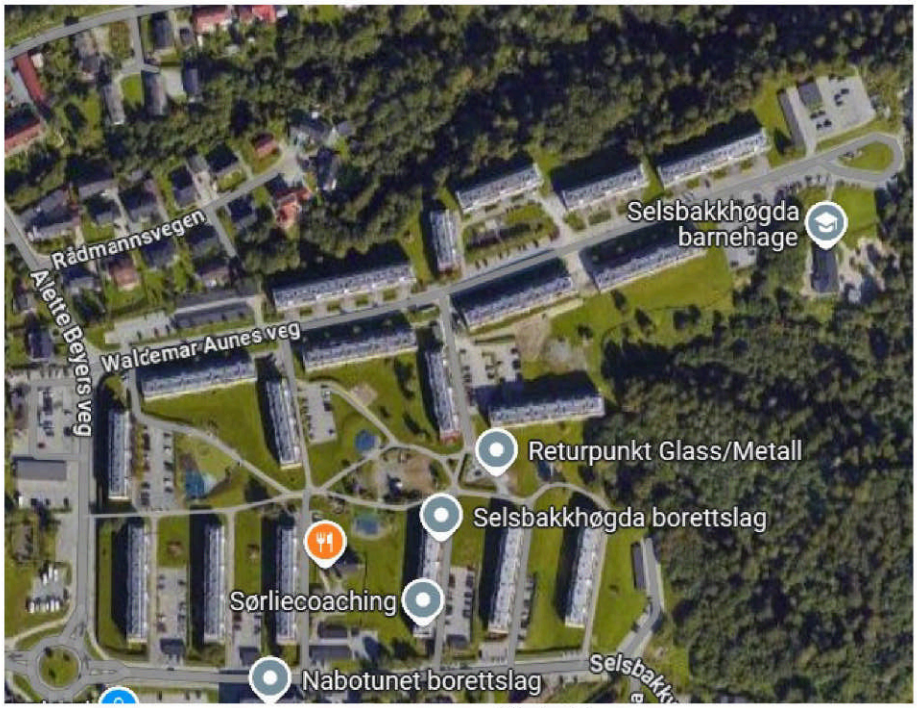
Ny vaktmester garasje

Det har gjennom det siste tiåret vært pratet og diskutert mye om bygging av ny vaktmestergarasje.

Hvorfor?:

- Dagens vaktmestergarasje oppfyller ikke HMS krav i AML
- Den dekker ikke behovene vi har i dag: varme arbeider, løfteutsyr, vaskeutstyr, garderobe, pauserom, m.m.
- Dagens garasje er plassert på en tomt som skal bebygges.

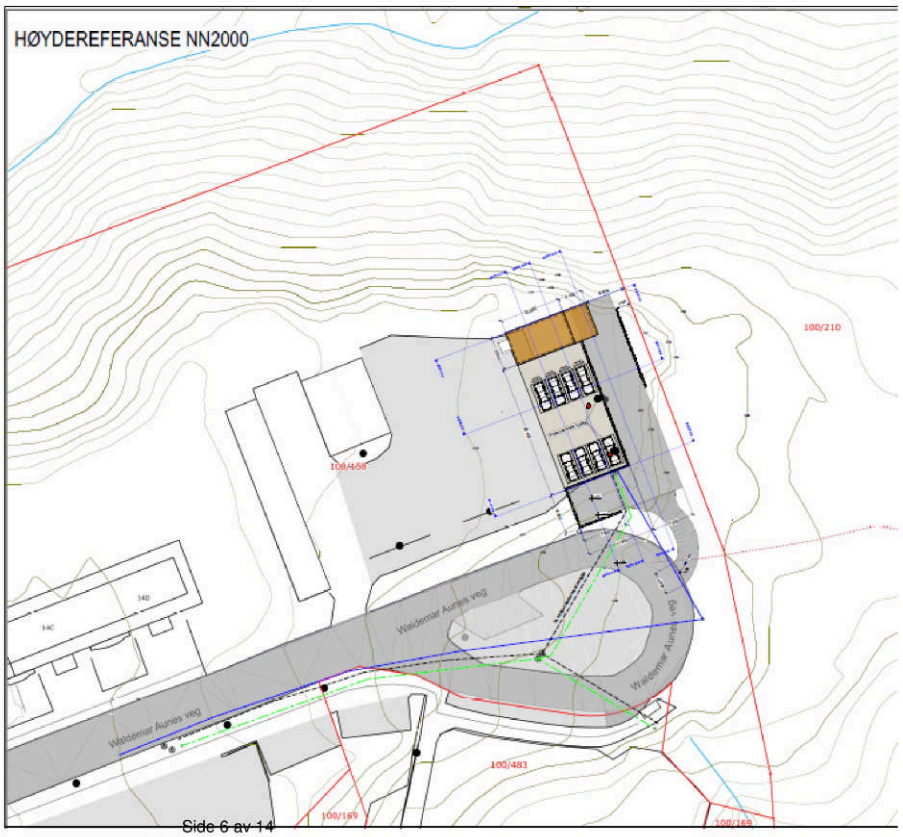
Hvor skal garasjen ligge?



Hvor skal garasjen ligge?

- Det har gjennom de siste ti årene vært diskutert mye om beliggenhet
- I alle diskusjonene har man konkludert med at det er ugunstig å plassere drift «inne i» borettslaget
- To alternativer ble pekt ut som beste plassering, nedenfor Selsbakkveien 50 og Waldemar Aunes veg 14
- Ved nærmere undersøkelser av grunnforholdene ble området nedenfor Selsbakkveien 50 utelukket
- Vi har kommet frem til at den beste beliggenheten, med minst ulemper, er i Waldemar Aunes veg 18

Situasjonsplan



Arbeid som er gjort så langt

- Fjerning av mobilmaster
- Rydding og klargjøring av arealer (har vært brukt som kaldlagring til drift)
- Utarbeidet forslag (med arkitekt) for å finne en løsning som ikke forringer fremtidig utnyttelse av tomteareal (fremtidig utvidelse av BL)
- Fått byggetillatelse fra byggesakskontoret i Trondheim kommune
- Fått pristilbud på grunnarbeider, VVS, betongarbeid og kontorfasiliteter
- Gjennomført grunnundersøkelser

Valg av løsning

- Adresse til ny vaktmestergarasje er Waldemar Aunes veg 18
  - Dette er gjort fordi vi håper på å utvide borettslaget med et bygg som vil få adresse Waldemar Aunes veg 16
- Styret anbefaler at den nye vaktmestergarasjen blir en «nedgravd løsning» og bygges med en slik kvalitet at den nye vaktmestergarasjen kan inngå i grunnmuren til et nytt boligbygg.
  - Ved denne løsningen vil hele tomtearealet kunne utnyttes til fremtidig utvidelse av borettslaget (potensielt større inntekter)

Budsjett

Budsjett	kr 15 000 000
Entreprenør	**Budsjett**
Hageanlegg (grunnarbeider)	kr 1 748 175
FS-SERVICE (betong arbeider)	kr 4 187 500
Forprosjekt, søknader og grunnundersøkelser	kr 500 000
EL	kr 700 000
VVS	kr 1 400 000
Automasjon	kr 250 000
Data / overvåkning / brannsikring	kr 300 000
Kontorbygg / utvendig trapp	kr 3 000 000
Innredning / garderober / møterom	kr 300 000
Maling innvendig, legging av gulv og ferdigstille fasade	kr 500 000
Porter, vinduer og dører	kr 400 000
Vaskeutstyr vaskehall	kr 350 000
Løfteutstyr	kr 150 000
Asfalt og utvendig opparbeidelse	kr 350 000
Arbeidsbenker, verktøy og innredning (verksted)	kr 700 000
Diverse innkjøp	kr 164 325
Sum	kr 15 000 000

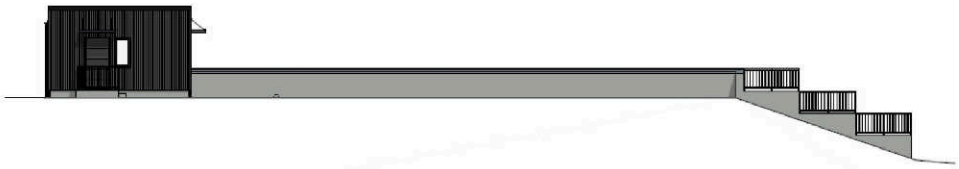




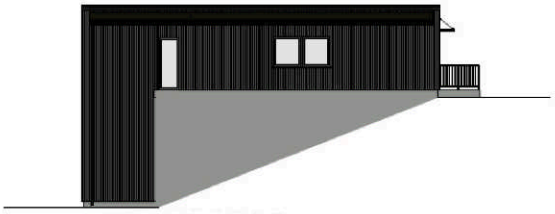
Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord

Konsekvenser

- Konsekvenser hvis kvalifisert flertall ikke oppnås:
  - Vi risikerer at vi må gå i fra kontrakt med Trym om utvidelse av borettslaget (området i Alette Beyers veg, potensielt tap av store inntekter)
  - Vi må etablere en ny løsning for våre ansatte som innfrir HMS krav i arbeidsmiljøloven
  - Vi forsinker fremdriften i arbeidet med å utvide borettslaget (inntekter til å dekke noe av vedlikeholdet blir skjøvet frem i tid).

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

Det bygges ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18 med et budsjett på 15 millioner.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Torsdag 28.11.2024 - kl. 18:00
Sted: Byåsen videregående skole

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. Mistillitsforslag mot styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Styret har mottatt krav om ekstraordinær generalforsamling fra over 10% av eierne.

Krav og signaturer følger i sin helhet som eget vedlegg i innkallingen.

Styrets tilsvar til mistilliten følger også som vedlegg i innkallingen.

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.

07.11.2024
Selsbakkhøgda Borettslag
Styret

Mistillitsforslag mot styret i Selsbakkhøgda borettslag

Vi, undertegnede beboere i Selsbakkhøgda borettslag, uttrykker mistillit til det nåværende styret på bakgrunn av følgende forhold:

1. **Økonomiske beslutninger uten generalforsamlingens godkjennelse**: Styret har tatt opp betydelig gjeld og økt borettslagets fellesgjeld uten at dette er korrekt avklart og godkjent av generalforsamlingen, noe som strider mot borettslagets vedtekter og demokratisk praksis.
2. **Manglende innsyn i økonomiske forhold**: Det er flere uavklarte økonomiske forhold, herunder pengebruk og finansiering, som ikke har blitt tilfredsstillende redegjort for. Styret har ikke gitt nødvendig innsyn til beboerne, til tross for flere forespørsler om å få klarhet i disse sakene.
3. **Ansettelse av daglig leder og driftsleder**: Det er utlyst stillingsannonse for ansettelse av daglig leder og driftsleder, uten generalforsamlingens samtykke. Dette er i strid med vedtak fra generalforsamlingen.

Som følge av dette mener vi at styret ikke lenger har tillit til å forvalte borettslagets økonomi på en ansvarlig og åpen måte. Vi krever derfor at det nåværende styret trekker seg, og at det velges et nytt styre som kan håndtere borettslagets økonomi i tråd med vedtektene og beboernes interesser. Ved å signere på vedlagt liste bekrefter jeg at jeg stiller meg bak dette mistillitsforslaget mot det nåværende styret i Selsbakkhøgda borettslag.

Styrets tilsvar til mistillitsforslag stilt 28. oktober 2024

Det er uttrykt mistillit til det sittende styret fra mer enn 10 % av andelseierne.
Styret plikter da å kalle inn til ekstraordinær generalforsamling, jf. lov om borettslag § 7-5.
Ut ifra punktene som framgår av kravet, så er det på sin plass at styret adresserer og forklarer de påpekte forholdene og samtidig forklarer litt om styrets mandat/fullmakt.

I § 8-8 i borettslagsloven framgår styrets oppgave for borettslaget.
Loven sier her at styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingsvedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organ.

Med dette så har styret det alminnelige ansvar for å lede virksomheten i borettslaget, og bestemmelsen i loven gir uttrykk for styres alminnelige handlingsfullmakt.
Så lenge det ikke foreligger noen særlige begrensninger, står styret rimelig fritt til å lede lagets virksomhet. Ellers vil det følge av lovens enkelte bestemmelser når generalforsamlingen har enekompetanse til å fatte beslutninger.

- § 7-4 annet ledd, godkjenning av årsregnskap og evt. årsmelding
- § 8-2, valg av styre
- § 8-9, div. vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen (ombygging, påbygging, øke antall andeler, salg/kjøp av eiendom, ta opp lån med prioritet foran borettsinnskudd, rettslige disposisjoner over eiendommen ut over vanlig forvaltning, øvrige tiltak ut over vanlig forvaltning
- § 9-2, valg av revisor
- §§ 10-2 og 10-7, sammenslåing og deling av borettslag
- § 11-1, oppløsning av borettslag

I og med at styret har ansvaret for daglig drift av borettslaget, så innebærer dette at styret har ansvar for å ivareta borettslagets bygninger og øvrig eiendom.
Det ligger også innenfor styrets fullmakt å kunne ta opp lån for å forsvare kostnadene som påløper.
Nødvendig vedlikehold kan styret både beslutte og gjennomføre selv, uavhengig av beløpets størrelse.
Styret trenger ikke noe samtykke fra generalforsamlingen til dette.

Styret har i den senere tid jobbet mye med pågående prosjekter i borettslaget. Dette krever mye fokus og mye av alles tid.
Av punktene mistillit fremmes på, så finner ikke styret at noen av styrets handlinger er gjort i strid med verken lov om borettslag eller borettslagets vedtekter.

Styrets hensikt er å drifte borettslaget på en slik måte at dagens behov og framtidige behov ivaretas.
Dette gjelder både den økonomiske delen og ivaretagelse av vedlikeholdsplikten.
Styret er sammensatt av andelseiere i Selsbakkhøgda borettslag og har på lik linje som resterende andelseiere et ønske og mål om at borettslaget driftes på best mulig måte.

Avslutningsvis vil styret bare poengtere at ingen kan fraskrive seg noe økonomisk ansvar så lenge man er andelseier i borettslaget. Alle andelseiere vil til enhver tid være ansvarlig for borettslagets kostnad i henhold til andelens fordelingsnøkkel.
Dersom mistillit vedtas, vil valgkomiteen få i oppgave om å tre i kraft og finne nye kandidater til styret.
Deretter vil valg bli foretatt på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Mistillitsforslag:

1. ***Økonomiske beslutninger uten generalforsamlingens godkjennelse***
   Styret har tatt opp betydelig gjeld og økt borettslagets fellesgjeld uten korrekt avklaring og godkjenning fra generalforsamlingen, noe som strider mot borettslagets vedtekter og demokratiske prinsipper.

Svar:
Dette stemmer ikke.
Hverken borettslagsloven eller vedtektene angir noe om at styret må be om generalforsamlingens samtykke til å foreta låneopptak.
Låneopptakene som er gjort er i tråd med tiltak og prosjekt som generalforsamlingen har vedtatt.
Dette ligger innenfor styrets mandat jf. borettslagsloven.
Dette har for øvrig også vært praksis i Selsbakkhøgda BL over lengre tid.

Styret oppfordrer forslagsstillerne til å komme med mer konkrete begrunnelser.

2. Manglende innsyn i økonomiske forhold
Det har vært flere uavklarte økonomiske transaksjoner og finansielle disposisjoner som styret ikke har gitt tilfredsstillende innsikt i, til tross for gjentatte forespørsler fra beboerne.

Svar: Regnskap og budsjett er gjennomgått og svart ut på hver eneste generalforsamling. I tillegg har styret svart på skriftlige henvendelser (kan dokumenteres) og gjennomgått økonomi, budsjett og regnskap på beboermøter der beboerne har hatt anledning til å stille spørsmål og få svar fra vår regnskapsfører.

Styret oppfordrer forslagsstillerne til å komme med mer konkrete begrunnelser.

3. Ansettelse av daglig leder og driftsleder uten generalforsamlingens samtykke
Styret har igangsatt prosessen med å ansette en daglig leder og driftsleder, uten at dette er godkjent av generalforsamlingen, i strid med tidligere vedtak.

Svar: Utlysningen som daglig leder er trukket tilbake, og det er redegjort for dette i tidligere korrespondanse. Når det gjelder organisering av den daglige driften er ikke dette noen sak for en generalforsamling, styret har fullmakter til å organisere driften slik at borettslaget til enhver tid blir ivaretatt på best mulig måte.

Med hilsen
styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag torsdag 28.11.2024 kl. 18:00 - Byåsen videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Anita Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Tone Hoff Almenning

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 163

Antall fullmakter: 52

Totalt stemmeberettigede: 215

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger:

- Kommentar om at signaturliste ligger med innkallinga.
- Kommentar på hvordan måten gjennomføringa skal foregå på.

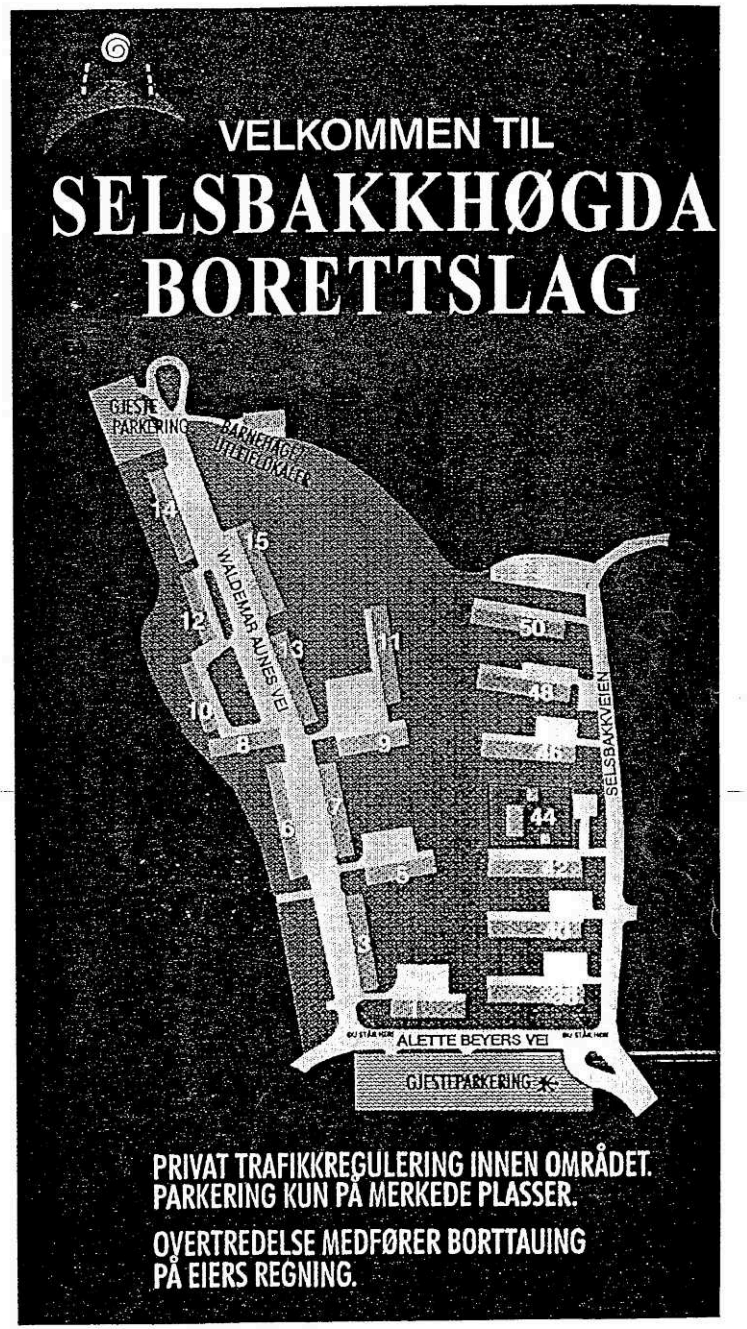
Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Mistillitsforslag mot styret i Selsbakkhøgda Borettslag

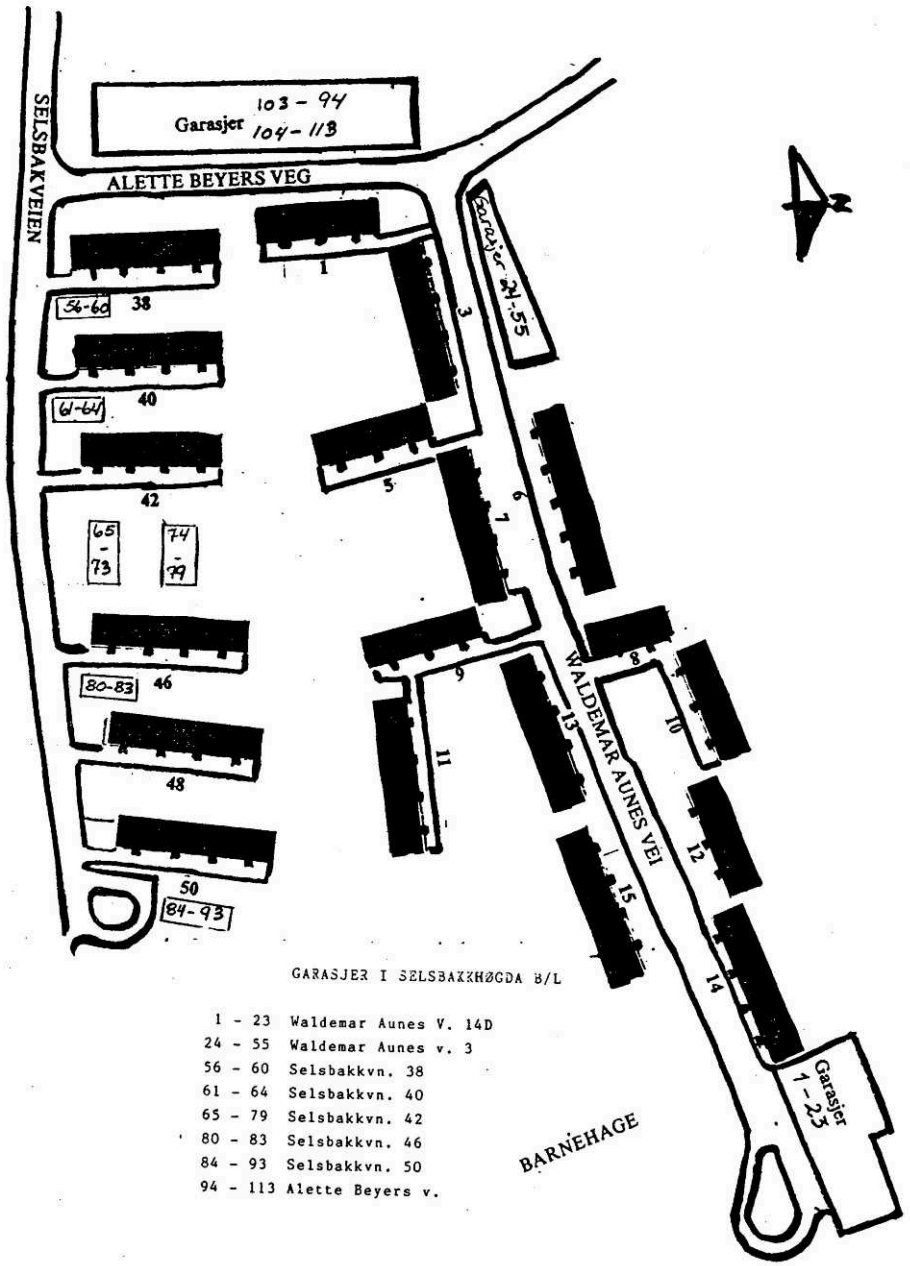
Styret har mottatt krav om ekstraordinær generalforsamling fra over 10% av eierne.

Krav og signaturer følger i sin helhet som eget vedlegg i innkallingen.

Styrets tilsvar til mistilliten følger også som vedlegg i innkallingen.



SITUASJONSPLAN



GARASJER I SELSBAKKHØGDA B/L

1 - 23	Waldemar Aunes V. 14D
24 - 55	Waldemar Aunes v. 3
56 - 60	Selsbakkvn. 38
61 - 64	Selsbakkvn. 40
65 - 79	Selsbakkvn. 42
80 - 83	Selsbakkvn. 46
84 - 93	Selsbakkvn. 50
94 - 113	Alette Beyers v.

Planident: r20180040
Arkivsak:20/92

Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 25.02.2020
Dato for godkjenning av bystyret : 29.04.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart i målestokk 1:1000 (A3), merket Selberg Arkitekter AS, datert 13.12.2018, senest endret 22.01.2020. Kartene er merket henholdsvis "på grunnen" og "under grunnen".

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av minimum 8 og maksimum 12 boenheter.

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Kombinert boligformål og parkering (BAA1)

Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (o_SKV)

Fortau (o_SF1, o_SF2)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse. Plassering og utforming

Bebyggelsen skal oppføres som leilighetsbygg. Bebyggelsen skal plasseres innenfor vist byggegrense i plankartet. Terrasser på bakken og balkonger tillates ut over byggegrenser med 1,5 meter. Mindre bygg (redskapsbod, dukkestue o.l.) og konstruksjoner som inngår som en del av opparbeidelse av uteområdene tillates oppført ut over viste byggegrenser i plankartet. Terrengmur kan ha maks høyde på 1,5 meter.

Bygningskroppen skal legges parallelt med Selsbakkvegen som et sammenhengende volum. Bebyggelsens høyde skal trappes ned mot naboeiendommen i øst.

Bebyggelsen skal ha tre som hovedmateriale i fasadene.

Svalganger tillates ikke.

§ 3.1-1 Høyde
Bebyggelsen skal ha maks. mønehøyde på kote +123,5 m på høyeste volum, og maks. mønehøyde på kote +121,0 m på laveste bygningsvolum.

Det tillates tekniske installasjoner (inkl. heishus) på tak på 1,2 meter over gesimshøyde, og på maks. 10 % av byggets totale takflate. Tekniske installasjoner og heishus skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen skal ha saltak.

Bebyggelsens hovedvolum skal ha en takvinkel mellom 18 og 28 grader. Inntil en tredjedel av takflaten tillates med takvinkel mellom 6 og 18 grader.

§ 3.1-2 Grad av utnytting
Bebygd areal BYA innenfor felt B1 skal ikke overstige 30 % BYA. Det skal etableres minimum 8 og maksimum 12 boenheter innenfor planområdet.

§ 3.2 Uterom
Utearealet er felles for samtlige boenheter innenfor felt B1. Felles uteoppholdsareal skal opparbeides i henhold til godkjente utomhusplaner.

Det tillates opparbeidelse av støttemur som vist på plankartet mot eiendommen gnr/bnr. 100/207 med maks høyde på 1,5 meter.

§ 3.3 Renovasjon
Frittstående avfallsbeholdere skal plasseres innenfor felt BRE eller i egne avfallsrom i kjeller. Plassering og utforming av disse skal fremgå av plan som skal teknisk godkjennes av kommunen.

§ 3.4 Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 24 sykkelparkeringsplasser med innenfor planen, hvorav minimum 17 plasser skal etableres på overdekt areal og med låsemuligheter.

§ 3.4 Kombinert boligformål og parkering
Innenfor felt BAA1 Kombinert boligformål og parkering, tillates boder, teknisk rom, trapperom, heis med tilhørende tekniske installasjoner. Dette gjelder formål som vist under grunnen.

Det skal etableres minimum 12 og maksimum 14 parkeringsplasser i tillegg til 1 HC-parkering i P-kjelleren.

§ 3.5 Uteoppholdsareal og universell utforming
Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan for hele planområdet.

Utomhusplanen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, håndtering av renovasjon med skjermingstiltak (for eksempel bod/vegger), oppholdsareal,

støyskjermingstiltak, snøopplag om vinteren, og at kravene til universell utforming og tilgjengelighet er ivaretatt.

§ 3.6
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:
Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene for gul støysone (> 55dB), under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Alle boenheter som ligger i gul støysone eller høyere (> 55 dB) skal ha en stille side, og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i T-1442/2016, tabell 3.

§ 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlig kjørevei
o_SKV skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 4.2 Offentlig fortau
o_SF1 og o_SF2 skal være offentlig og opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 5 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 5.1 Utomhusplan
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet.

§5.2 Plan for anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene og naboeiendommer mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, inkl. trafikksikker skoleveg og trafikksikker atkomst til friområdene og nærmiljøanleggene, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende støy- og støvforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets-, støy- og støvgrenser som angitt i tabell 3 i "T-1442/2016 Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen", og tabell 1 i "T-1520 planretningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging", legges til grunn.

§5.3 Teknisk godkjenning
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge tekniske planer for vann og avløp, renovasjon, offentlige samferdselsarealer, og avkjørsel fra o_SKV. Planene skal være teknisk godkjent av kommunen.

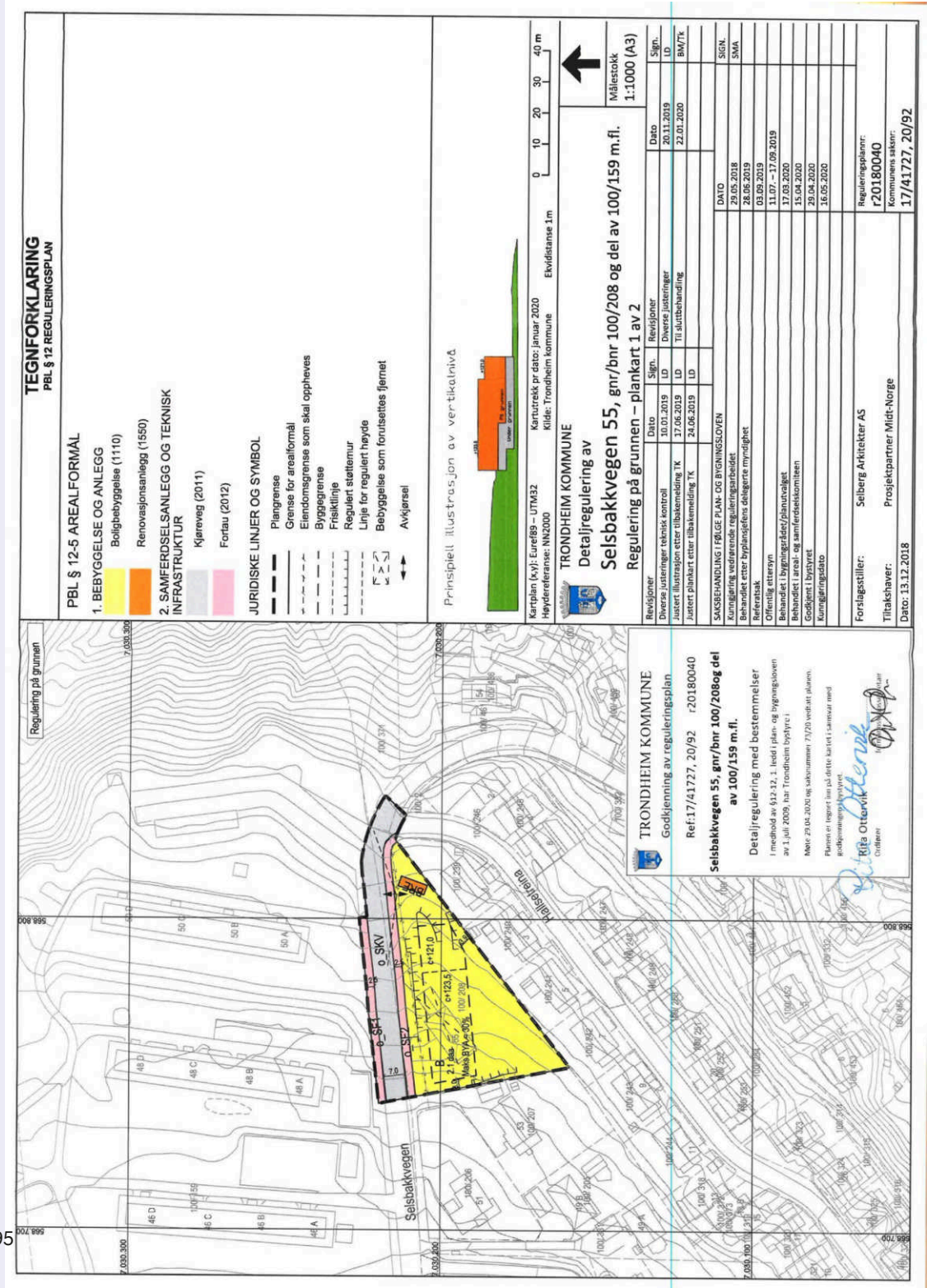
§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

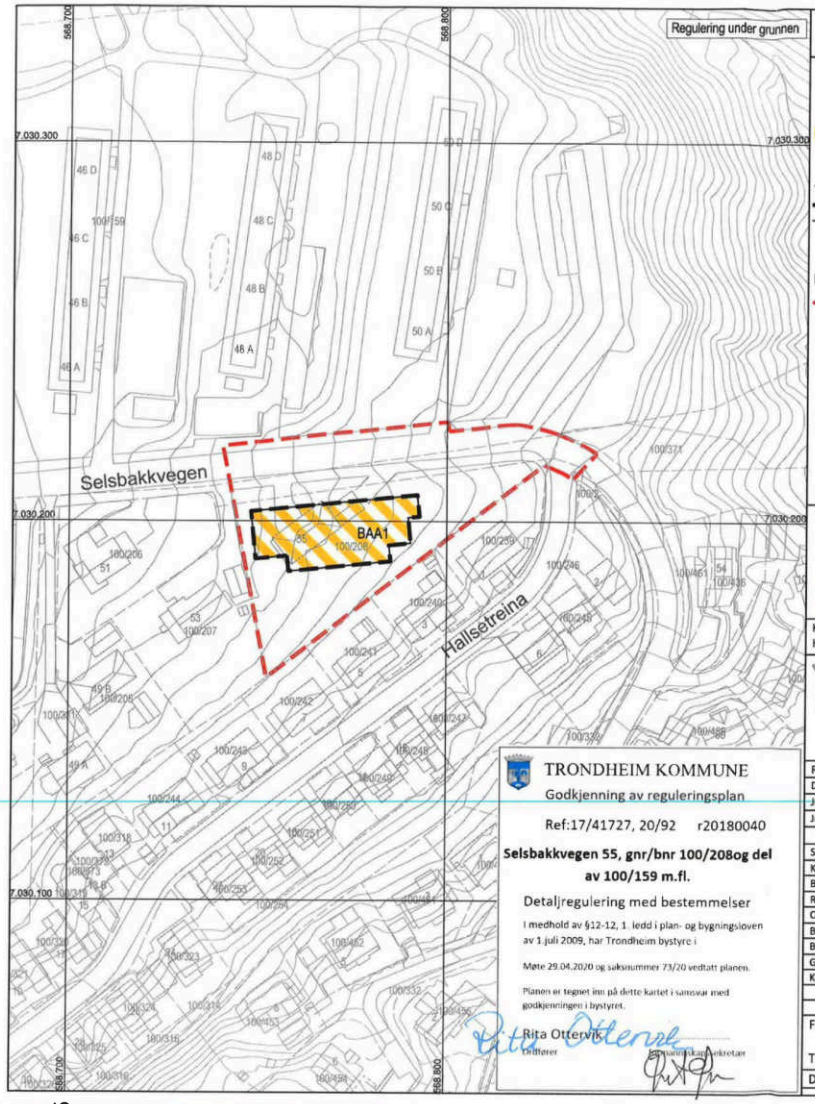
§ 6.1 Før bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk, skal:

- Fortau (o_SF2) og adkomst være opparbeidet i henhold til teknisk plan godkjent av kommunen
- Utearealer være opparbeidet i samsvar med utomhusplan
- Renovasjonsløsning være etablert
- Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Rita Ottervik





TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)
Boligformål og parkering

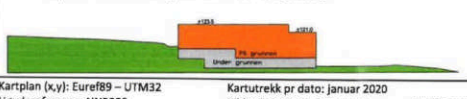
JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense
Grense for arealformål

Illustrasjonslinje i planen

Planens begrensning på grunnen

Prinsipiell illustrasjon av vertikalnivå



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000
Kartutrekk pr dato: januar 2020
Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl.
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer teknisk kontroll	10.01.2019	LD	Diverse justeringer	20.11.2019	LD
Justert illustrasjon etter tilbakemelding TK	17.06.2019	LD	Til sluttbehandling	22.01.2020	BM/Tk
Justert plankart etter tilbakemelding TK	24.06.2019	LD			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	29.05.2018	SMA
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	28.06.2019	
Referatsak	03.09.2019	
Offentlig ettersyn	11.07. – 17.09.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kunngjøringsdato	16.05.2020	

Forslagsstiller: Selberg Arkitekter AS
Tiltakshaver: Prosjektpartner Midt-Norge
Dato: 13.12.2018

Reguleringsplannr: r20180040
Kommunens saksnr: 17/41727, 20/92

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:17/41727, 20/92 r20180040

Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208og del av 100/159 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1 juli 2009, har Trondheim bystyre i

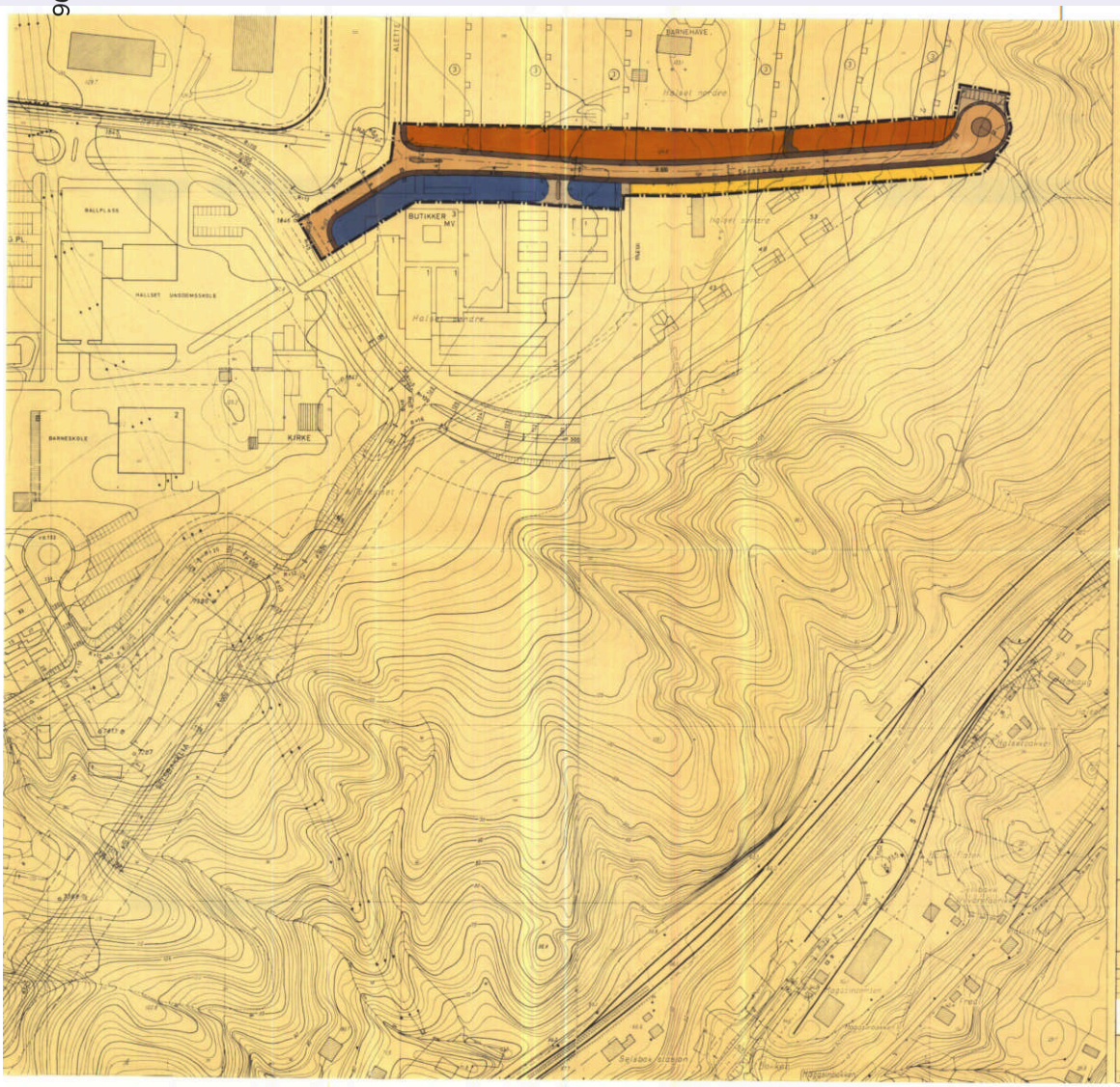
Møte 29.04.2020 og saksnummer 73/20 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Utvalgsleder

Plankonsulent/Arkitekt

96



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER U•
- BOLIGER U•
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

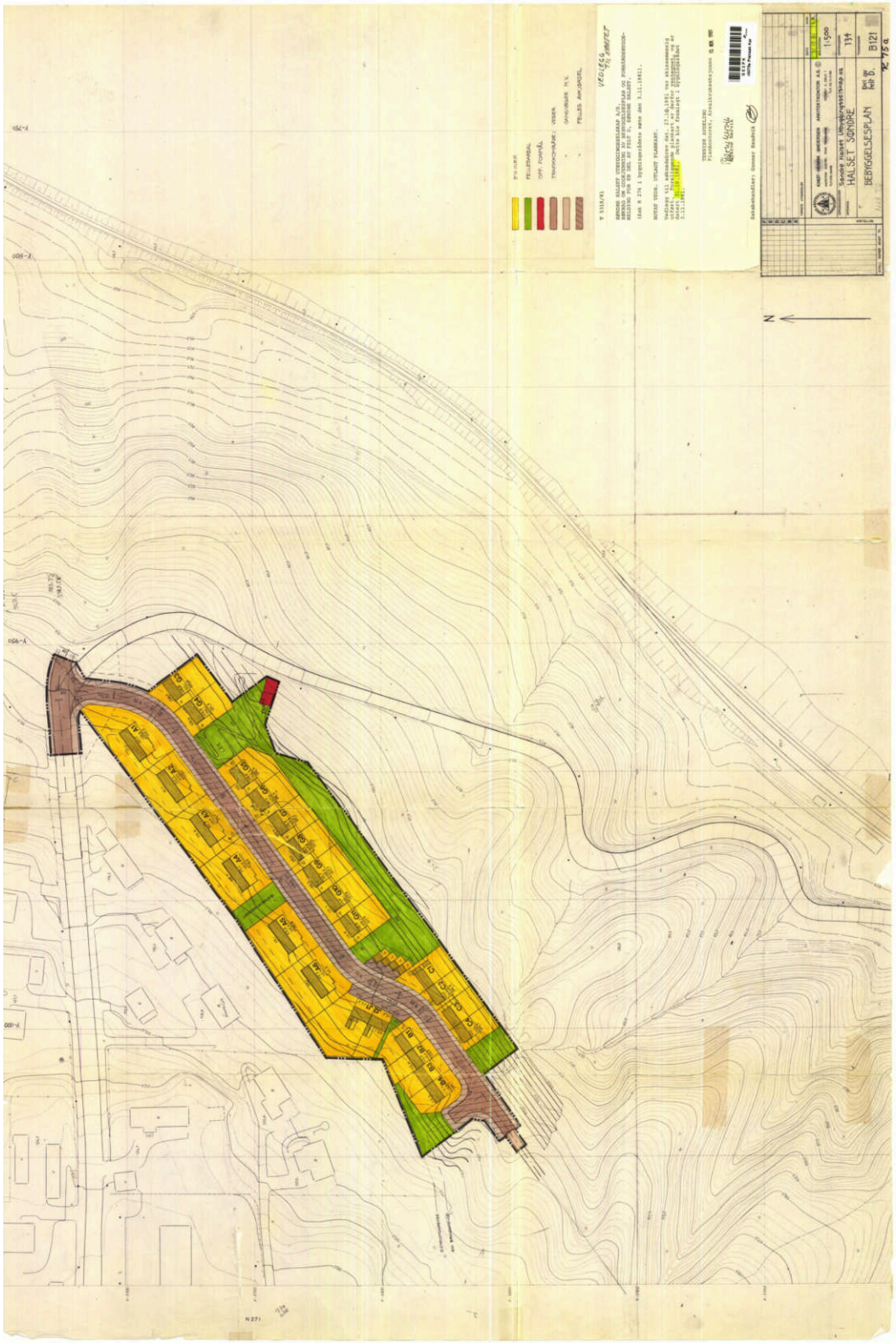
Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

Endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg – snuplass ved Selsbakkvegen 50.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
23. MARS 1977

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:		
Nr	Dato	Nr	Dato	Sign

MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr	TEGNING nr	Endring nr
1 : 1000	134 n		
Kartblad: N 27 - 28			



Df. 686/96, 02.07.96 R 134s

R- 134s

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1

Planområdet er markert med reguleringsgrense.

§2

Eiendommen reguleres til:

- Byggeområde for allmennyttig formål (grendehus/ velhus)
- Felles avkjørsel

§3

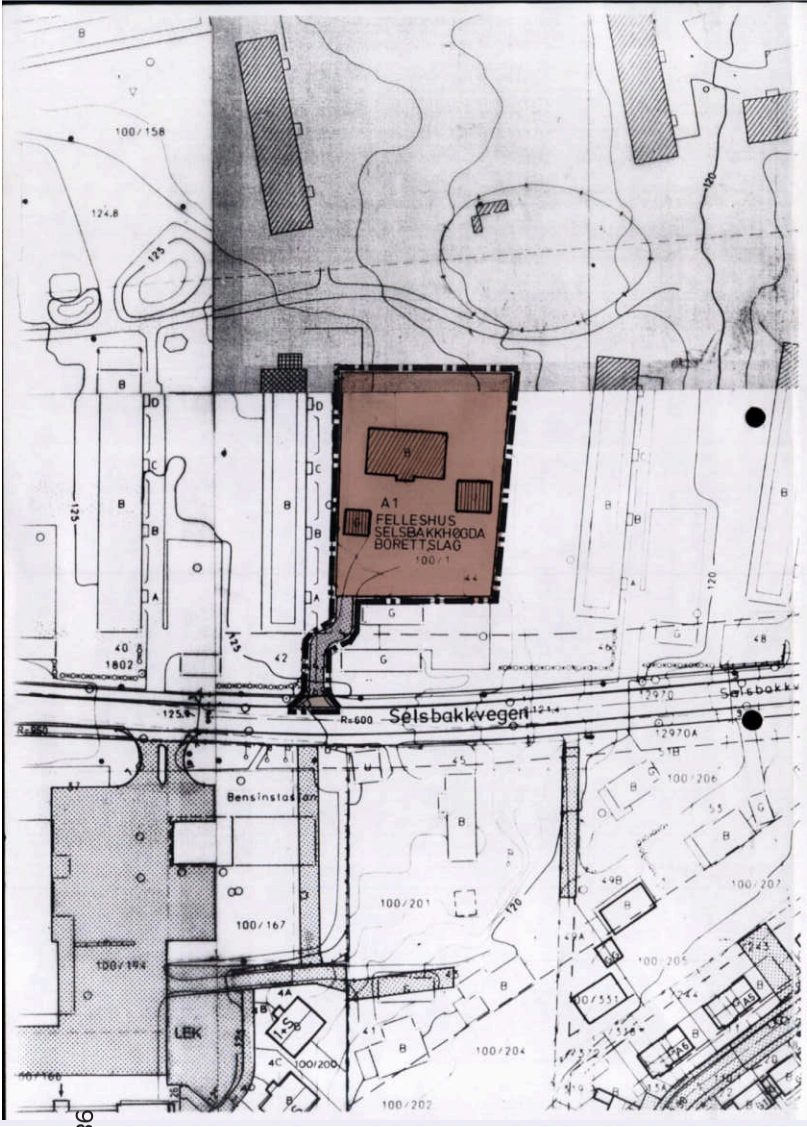
Innenfor byggeområdet skal det oppføres et grendehus/ velhus i 2 etg.+loft.
BYA (tillatt bebygd areal) skal være maks 15%.

Tilhørende bygninger skal inngå i BYA.

§4

Felles avkjørsel skal være felles for eiendommen regulert til allmennyttig formål og Selsbakkhøgda borettslag.

142991/96



TEGNFORKLARING

Jfr. plan- og bygningslovens § 25

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- ALLMENNYTTIG FORMÅL (GRENDEHUS / VELHUS)

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER

5. FAREOMRÅDER

- N — HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

ANNET

- G U — PLANLAGTE BOLIGER, GARASJER, UTHUS
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tomtegrense
- anvisning av avkjørsel

DF 186/96

N

Endret reguleringsplan for eiendommen Selsbakkvegen 44, Gnr.100 Bnr.1

G0485
r0134s Psak Kar

Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING, BYGGESAKSKONTORET 3.juni 1996 R-134s

Saksbehandler:	Målestokk: 1:1000	Kartblad: M,N 27-28

98



TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
- SPORVEGSSLØYFE
- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

N

Regulering av sporvegssløyfe til Halsetområdet etter traceen Selsbakkvegen og Alette Bøyesvei

KOPI

TRONDHEIM BYPLANKONTOR
22. november 1966.

G0474
r0134h Planark Kar

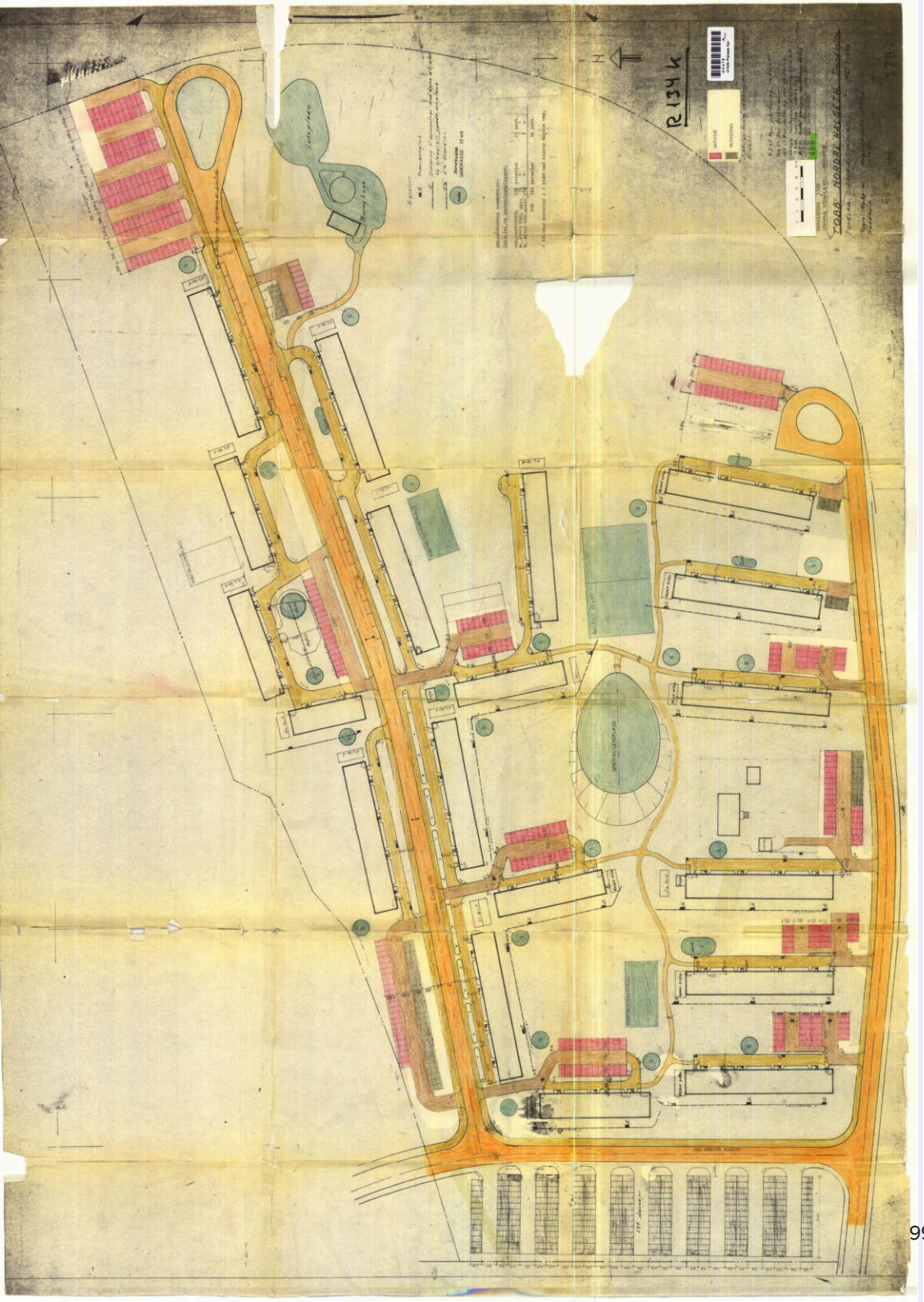
SAKSBEHANDLING:	ENDRET: 20/5 1967

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

Nr.	Dato	Nr.	Dato	Sign.

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1 : 1000	134 h		

Kartblad: M,N-26,27

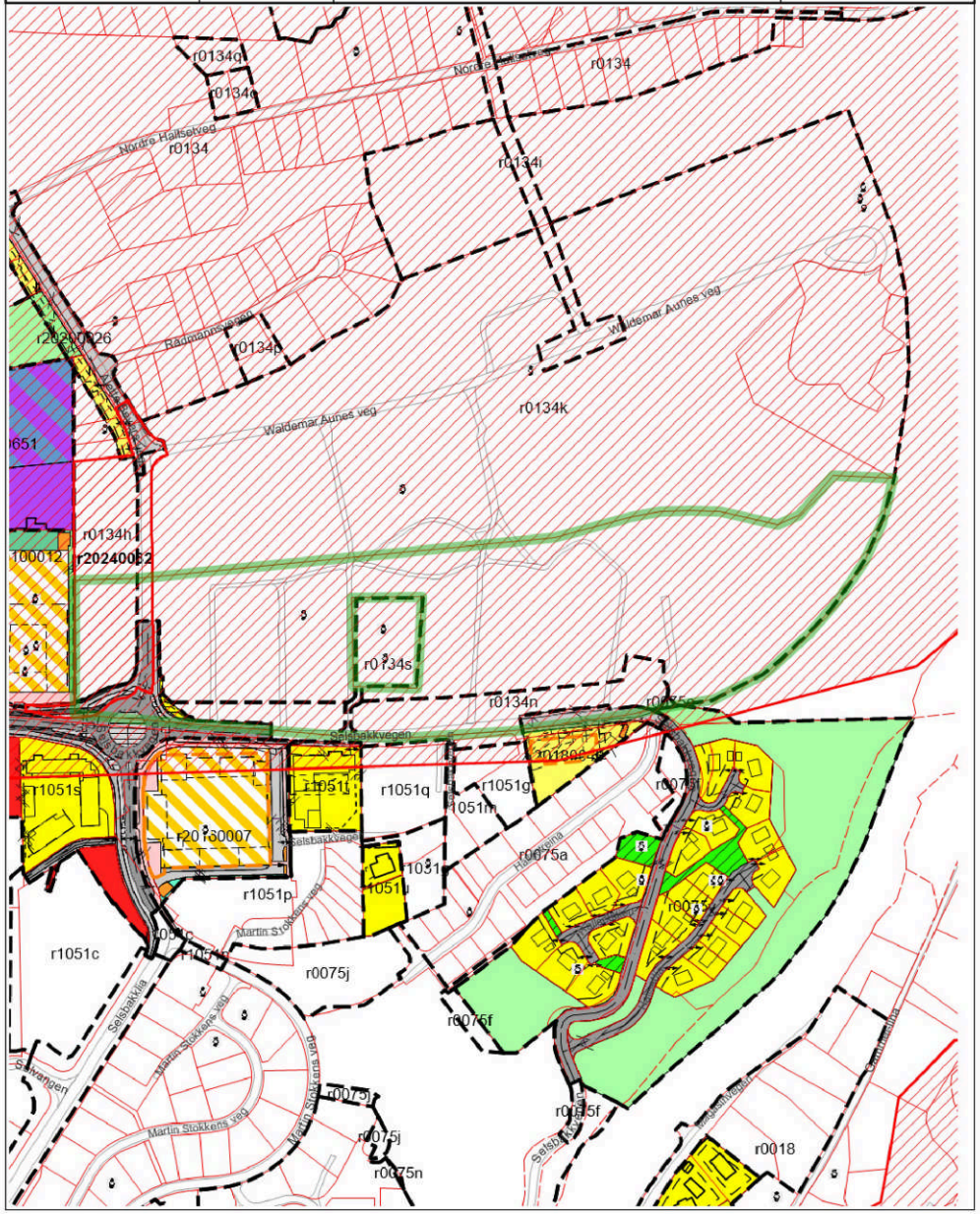


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 48D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

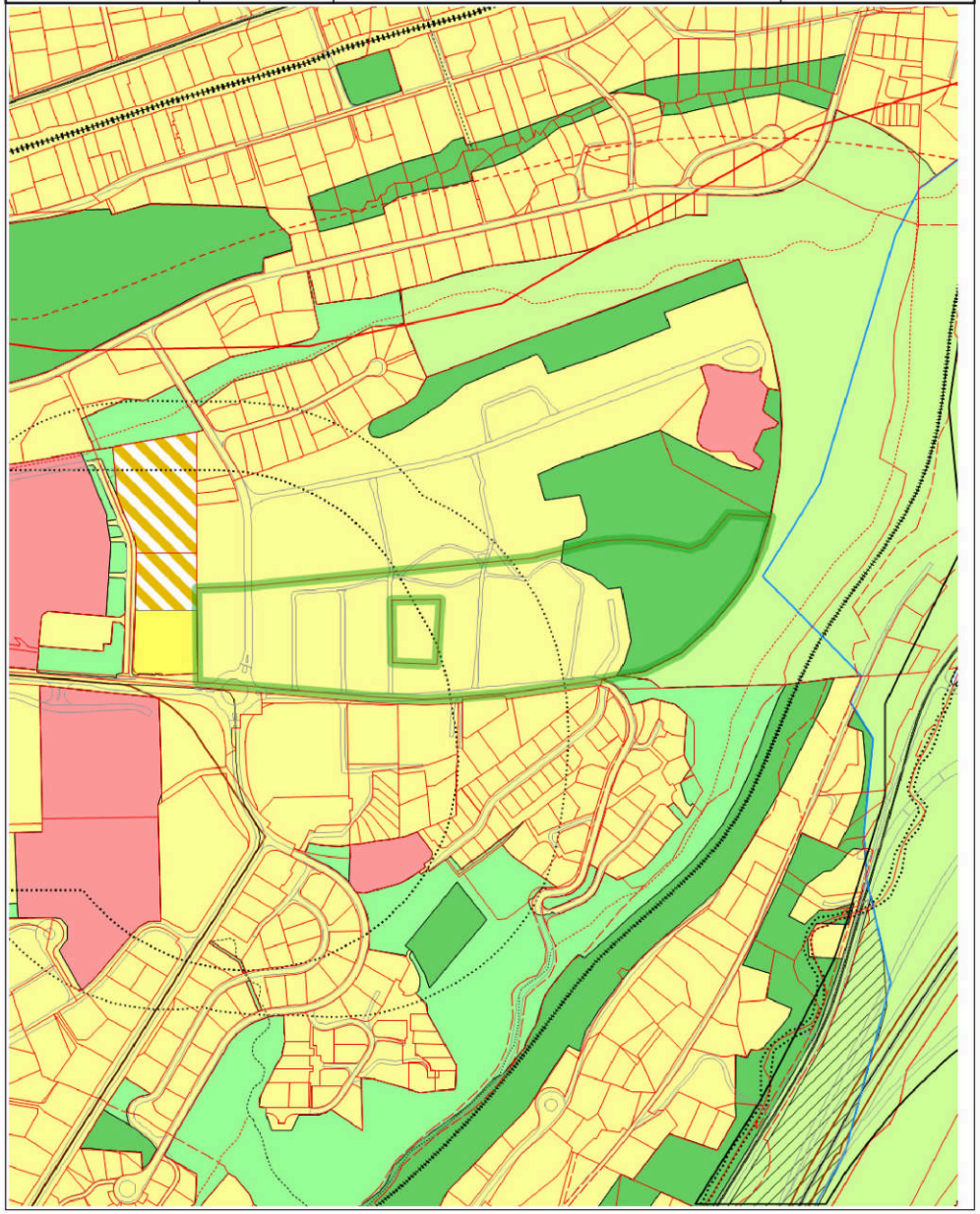
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Stengning av avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Annen veggrunn
- Park
- Kontor/Industri
- Frisikt
- Renovasjonsanlegg
- Kontor/Industri
- Torg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- RpFormålGrense
- Parkeringshus/-anlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Veg
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplasser
- Turveg
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommunalveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- RpRegulertHøyde
- Restriksjonsområde flyplass
- Industri
- Gate m/fortau
- Kollektivanlegg
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Blå/grønnstruktur
- Friområde
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 48D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

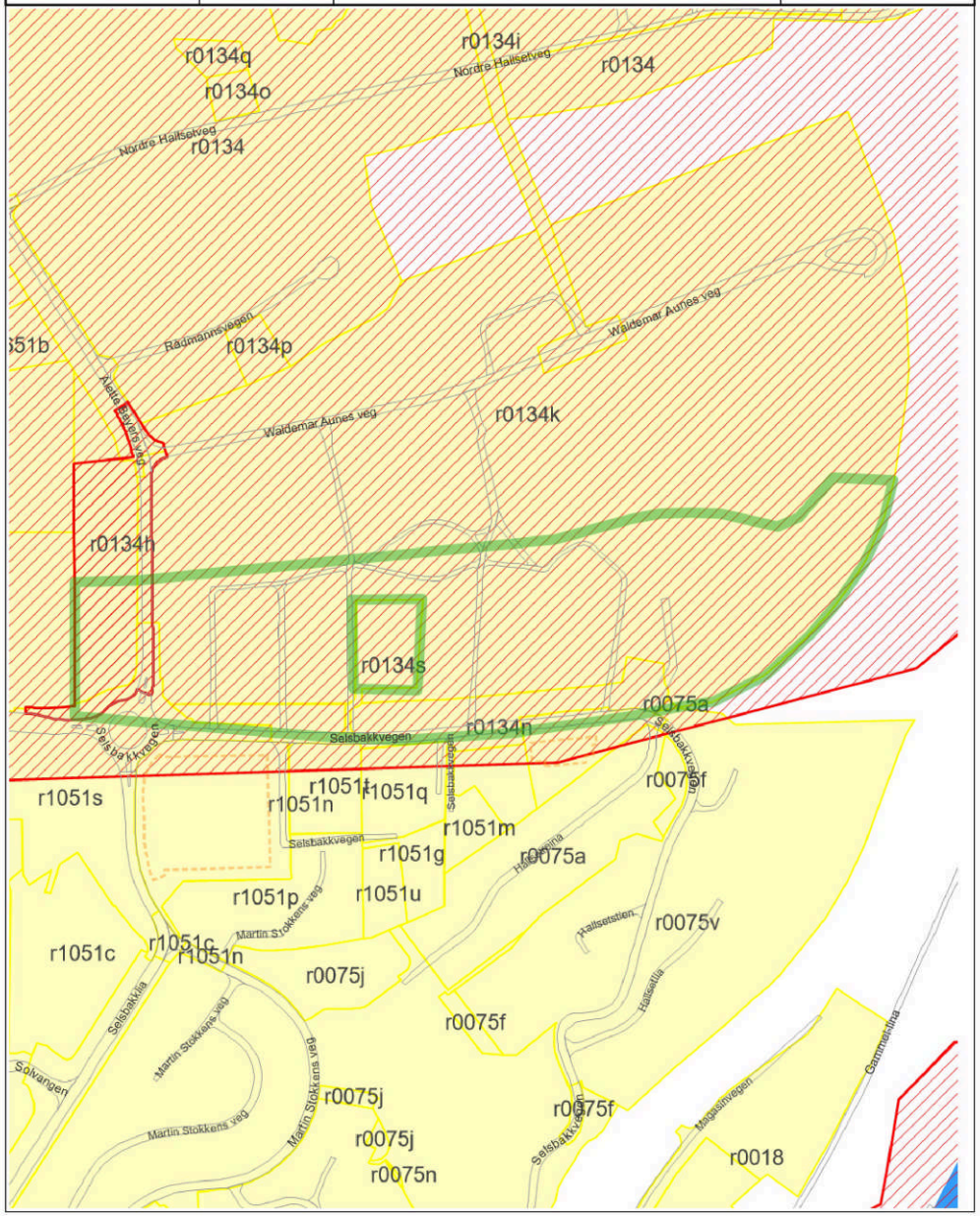
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Sporveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig
- Grønnstruktur - Framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde havstigning
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

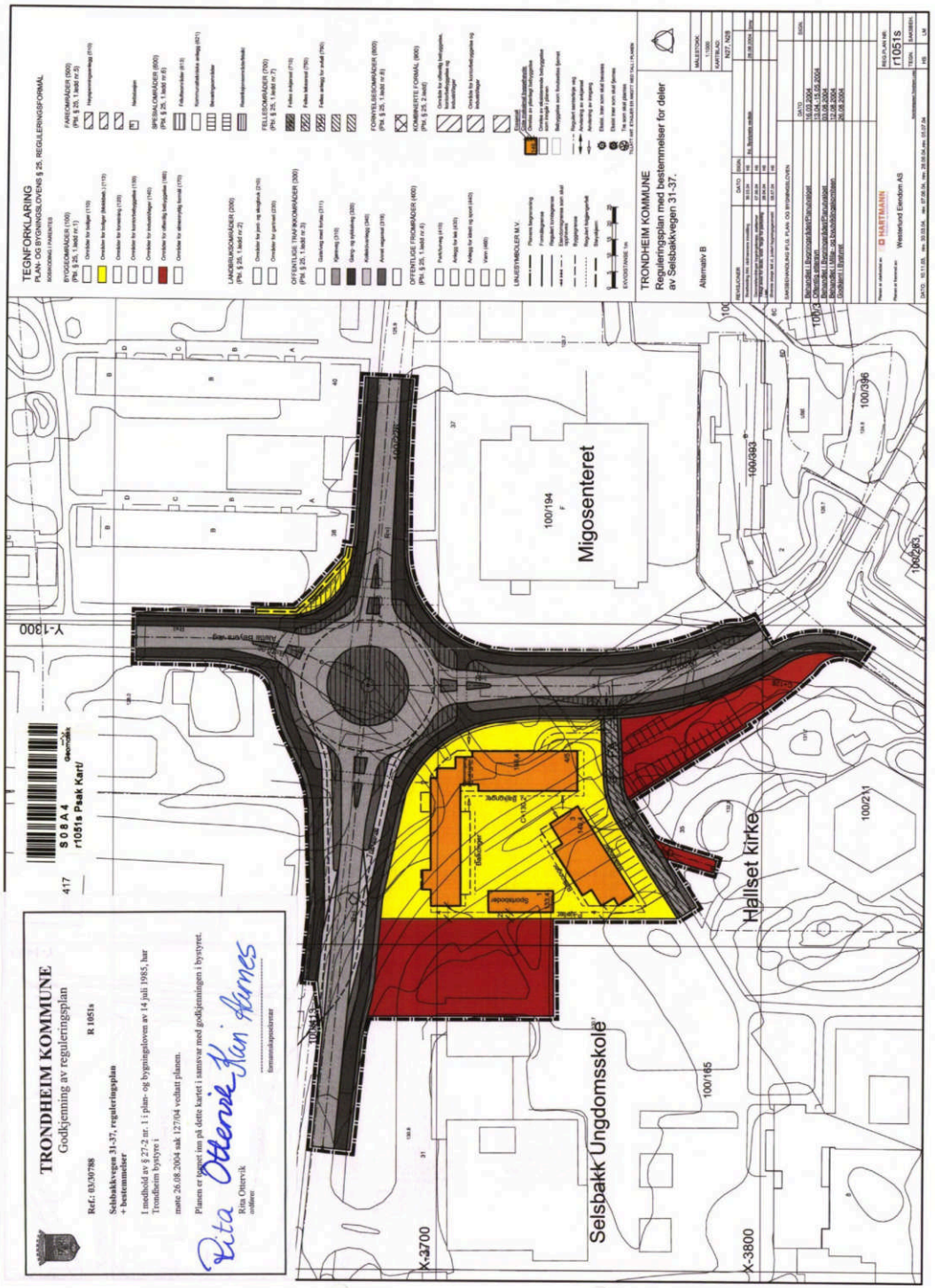
Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 48D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3500



Tegnforklaring

- Veg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER M 1:5000

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

ARKIVNR.	VEDTAK	TEKST
r0134h	br 25.08.1967	Regulering av sporveislinje i Selsbakkvegen og Alette Beyers veg
r0134k	br 20.10.1970	Plassering av garasjer i Selsbakkhøgda borettslag
r0134n	br 24.05.1977	Endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved Selsbakkvegen 50
r0651	stf 30.01.2004	Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg
r1051c	stf 22.01.1969	Ny regulerings- og bebyggelsesplan for sentrumsområdet på Halset Søndre
r1051e	br 05.11.1968	Endret plasering av de 5 østligste boligblokker på Halset Søndre, justering av gangveisystem og forskyvning av tomtegrensen for boligblokk

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1051s

Arkivsak:03/30788

REGULERINGSPLAN FOR SELSBAKKVEGEN 31-37
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 10.11.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 05.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 14.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for reviderte kart og bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 26.08.2004

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Hartmann Arkitektur og prosjektledelse og datert 10.11.2003.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområder: områder for boliger
  områder for offentlig bebyggelse
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg
  gang- og sykkelveg
  kollektivanlegg
  annet vegareal
- Spesialområder: frisiktsone ved veg
- Fellesområder: felles avkjørsel

§ 3 BYGGEOMRÅDER, OMRÅDE FOR BOLIGER

3.1 Generelt

Området skal benyttes til boliger og tilhørende anlegg.

3.2 Antall boenheter

Det tillates maks. 75 boenheter. Minimum 25% av boenhetene skal være 3-roms leiligheter eller større. Minimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal oppføres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens uteareraler.

3.3 Andre funksjoner

Det tillates etablert servicevirksomhet og tjenester som bydelskafe, bibliotekfilial eller lignende i sokkel og 1. etasje på inntil 350 m^2, plassert mot nordøst.

3.4 Utnyttelse
Tillatt TU = 132 %.
Bruksareal under terreng, slik som p-kjeller og boder i kjeller skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

3.5 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet, og skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Maks. etasjetall, terrenghøyde og byggehøyde er angitt på plankartet. Hjørnet av boligkroppen senkes 1 etasje, til 4 etasjer mot sør, slik at det blir en tilbaketrukket 5. etasje mot sør. Det kan tillates mindre oppbygg på tak for heissjakt/ventilasjonsrom på inntil 15% av bygningens grunnflate. Det tillates balkonger/ veranda innenfor stiplet sone for balkonger i plankartet.

3.6 Utforming
Ved bebyggelsens utforming skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal fremstå med et sammenhengende, stilrent og helhetlig preg. Konstruksjon for sportsboder på bakkeplan skal gis en tiltalende utforming og inngå i en gjennomtenkt sammenheng med resten av boligbebyggelsen.

3.7 Adkomst og parkering
Adkomst opparbeides fra Selsbakkvegen og fra felles adkomstveg på sørsiden av boligeiendommen. Inn-/nedkjøring til parkeringskjeller er vist på plankartet. Trondheim kommunes parkeringsvedtekter skal følges.

3.8 Forurensning/støy
Bebyggelsen på nord-østsiden av planlagt rundkjøring skal skjermes mot støy med støyskjerm som vist i planen og beskrevet i støyrapport utført av Multiconsult, datert mai 2004. Utforming av skjerm skal godkjennes av Trondheim kommune. Støyskjermen skal være oppført i henhold til godkjent plan før Trondheim kommune overtar veganlegget.

Planlagt ny bebyggelse skal ha en planløsning som ivaretar hensynet til at soverom og helst også andre oppholdsrom ikke skal ha lufting mot vegen og planlagt rundkjøring. Fasaden ut mot vegen skal utformes slik at den tilfredsstiller kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79 og NS 8175. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i planområdet gis.

For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

3.9 Utomhusplan
Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av tomten. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Det skal settes en form for skjerming mellom skolen og boligeiendommene som kan skjerme for støy og innsyn og samtidig benyttes som "amfi", sitteplasser og aktivitetsmuligheter.

Det bygges en skateboardrampe for Selsbakk skole.

§ 4 BYGGEOMRÅDER, OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Området skal benyttes til parkeringsareal til bruk for Hallset kirke.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Kjøreveg
Vegen skal opparbeides som vist i plankartet. Avkjørsler tillates som vist i plankartet.

5.2 Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i plankartet.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Rundkjøring
Offentlige trafikkområder skal være ferdigstilt i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune, før bygging av nye boliger kan igangsettes.

6.2 Geotekniske forhold
Det skal foreligge geoteknisk rapport før igangsettingstillatelse gis.

6.2 Ledningsplan
Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim kommune før byggingen kan igangsettes.

6.4 Kvartalslekeplass
Ny bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før ballfelt/kvartalslek vest for Hallset skole er utbedret etter plan godkjent av Trondheim kommune.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Selsbakkvegen 31-37, alternativ B, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Hartmann Arkitektur og prosjektledelse, datert 10.11.2003, sist revidert 05.07.2004, med bestemmelser datert 10.11.2003, sist revidert 14.07.2004 med følgende endring:
2. Hjørnet av boligkroppen senkes en etasje, til 4 etasjer mot sør, slik at det blir en tilbaketrukket 5. etasje mot sør. Bestemmelsene § 3.4 og 3.5 endres tilsvarende.
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsenes pkt. 3.9 utomhusplan:
   Det skal settes en form for skjerming mellom skolen og boligeiendommene som kan skjerme for støy og innsyn og samtidig benyttes som "amfi", sitteplasser og aktivitetsmuligheter.
4. Det bygges en skateboardrampe for Selsbakk skole.
5. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1 og 30.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

R 134 d

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R134d

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 13.07.65.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN MED VEDTEKTER FOR DEL AV EIENDOMMEN HALLSET NORDRE

§ 1

Samtlige blokker skal ha samme takform.

§ 2

For hver blokk skal oppsettes felles antenne-anlegg for radio og TV.

§ 3

Forhaver og mellomrom mellom blokkene må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser terrengbehandling, forstøtningsmurer, kjøreveger, gangstier, tørkeplasser, plass for søppelspann m.v.

§ 4

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialvirkning. Utvendig veggbehandling, farver og puss skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Det må skaffes oppstillingsplass for biler i forholdet 1 bil pr. leilighet innen de områder som er regulert til garasjeformål i planen.

000

107093/96

Ærnbeton,A/S
Her.

Ad. nr. 48, Selsbakkvegen og nr. 5, Waldemar Aunes vei.

Inspeksjon er foretatt 13.5.d.å. Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene i ovenfornevnte blokker.
1. Branndøren må gjøres selvlukkende.
2. Søppelsjakt må ventileres slik som avtalt.
3. Rekkverk på terasser må gies en mere forsvarlig utforming.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 16.5.66

A. Øren
bygningskontrollør

Gjenpart sendes TOBB.

Selsbakkhøgda Borettslag
c/o TOBB
Søndre gt. 12
7000 TRONDHEIM

TC/JG 18.01.1985

VINDUSSKIFTING OG FASADEKLEDNING I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

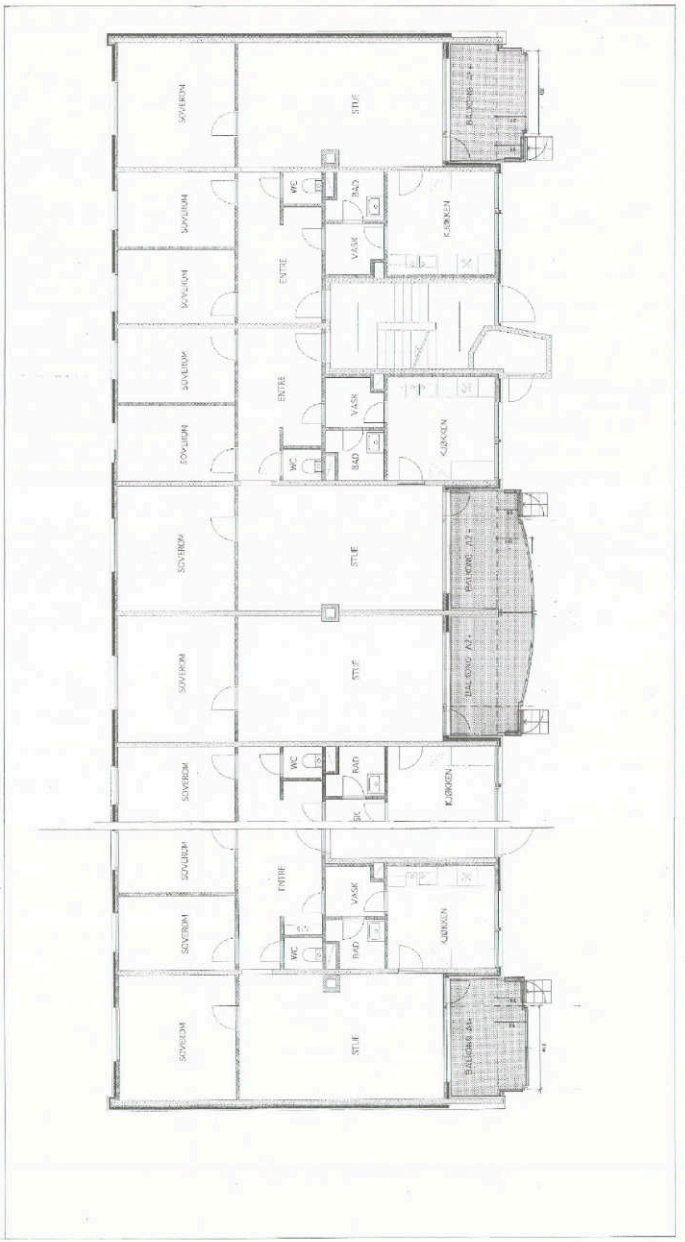
Det vises til søknad vedrørende ovennevnte arbeider.

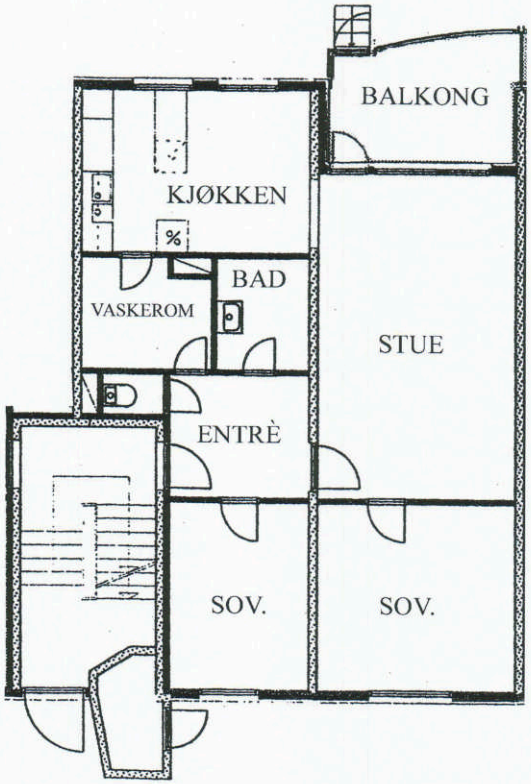
Byggesakskontoret har ingen merknader til arbeidene.

BYGGESAKSKONTORET

Torfinn Carlsen







Leil. nr. 2
Type 2
BOA: 78 kvm

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

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.



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 forbruker myndighetene 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 budgiving

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250092 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Selsbakkvegen 48 D, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 154 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250092
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.02.2025

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no