

Velkommen til

Selsbakkvegen 42D, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Selsbakkvegen 42D
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000,-	**BRA/BRA-i**	56 / 51 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 699 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	213 775,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 913 078,-	**Byggeår**	1966
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 242,-	**Etasje**	4

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!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

+47 482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Selsbakkvegen 42D, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 95 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 903 775,-
Prisantydning	kr	2 690 000,-
Andel fellesgjeld	kr	213 775,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 913 078,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 919 978,-

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 4 242,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter: 949,-
Felleskostnad avdrag: 40,-
Felleskostnad driftsdel: 2 619,-

Tilleggsytelser:
Tillegg for vakthold: 25,-
Renhold av fellesareal: 135,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 474,-
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 04-03-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 00146188693, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 4.71% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 04.03.2025: 470 548
Andel av saldo: 732
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 04.03.2025: 5.32% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 04.03.2025: 137 000 000
Andel av saldo: 213 044
Første termin: 06.12.2024Neste avdrag: 06.12.2026 (siste termin 06.09.2026)
3 mnd nibor + 0,6% margin

Lånet i Nordea er avdragsfritt frem til 06.12.2026.

IN-Ordning
Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å 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 sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med

sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

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: 51 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 19 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
1
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
4

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 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.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
4. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.

Kjeller: Bod.

Standard
StandardEntré (4,5 m²):
Flis på gulv. Malt strie på vegger. Malt betong i tak.

Bad (2,9 m²):
Flislagt gulv. Flislagte veggflater. Malt betong i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap og speil.
Gulvmontert toalett. Veggmontert dusjbatteri og dusjforheng.
Kran for vaskemaskin i rommet.

Stue (21,9 m²):
Laminat på gulv. Malte panelplater og malt strie på vegger. Malt betong i tak.

Kjøkken (4,6 m²):
Flis på gulv. Malte flater på vegger og kjøkkenplater mellom over og underskap. Malt betong i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med kullfilter over stekesone. Utgang til balkong.

Soverom (10,6 m²):
Laminat på gulv. Malte flater på vegger. Malt betong i tak.
Innredning: Garderobeskap.

Bod (3,5 m²):
Betonggulv. Malte flater på vegger. Malt betong i tak.
Innredning: Diverse hyller.

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 er en boligblokk som ble oppført i 1966, og er på 4 etasjer over kjeller. Grunnmur og etasjeskillere er av betong. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og det er vinduer med 2-lags glass. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Byggemåte iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget 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 byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 23.03.1965. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk.

Energimerking
G - RØD

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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
Leiligheten ligger mer enn 3. etasjer over bakken, og radonmåling er dermed ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013) er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Grønnstruktur - Framtidig
- krav om reguleringsplan
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0134h Selsbakkvegen og Alette Beyers veg (25.8.1967)
- r0134i Hallset Nordre, gangveg til Rognheim stasjon (2.10.1967)
- r0134k Selsbakkhøgda borettslag, garasjer (20.10.1970)
- r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)

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.

- 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.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 700 749,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 802 997,-.

Andel felles formue
kr 29 527,- 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
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
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.

Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget, ta kontakt med megler for nærmere info.

Eier
Hanne Aksnes Karmhus

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 15240
Dato: 12.12.1968
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5667
Dato: 08.03.1990
Tr.heim kom.har rett til å vedlikeholde og om nødv.skifte
ledninger.Div.best.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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. Ta kontakt med styret ved spørsmål om dette og evt. låneopptak. Det er startet opp rørfornying februar 2023 og avsluttes i 2026. Finansieres ved låneopptak. Vedtatt bygging av ny vaktmestergarasje på ekstraordinær generalforsamling 11.02.25. Finansieres med låneopptak.

GARASJER/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 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.

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

VARMEPUMPER:
Det ble på generalforsamling 10.05.12 stemt ja for montering av varmepumpe under forutsetning av at det blir utarbeidet planer av borettslagets styre for hensiktsmessig montering. Alle kostnader i forbindelse med varmepumper må den enkelte beboer koste.

Det er påbegynt byggearbeid på den gamle Migo-tomta som ligger på andre siden av veien. Se https://vardenbyasen.no/ for mer informasjon om prosjektet.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 13 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (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 Peder Talsnes i VerdiAnalyse AS den 17-03-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Utvendig > Vinduer/dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4.etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Avtrekk

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

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Montering av taklamper på stue og soverom. Dette iht. egenerklæring.

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:

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?: 2022
Firmanavn: NTE
Beskrivelse av arbeidet: Montering av taklamper på stue og soverom.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja
Rørfornying i alle borettslagets leiligheter skal gjennomføres.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- Ja
Rørfornying i borettslaget. Usikker på om dette vil øke fellesutgiftene, men kan være.

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
- planskisse
- takstrapport
- egenerklæring
- energiattest
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- reguleringsplaner
- byggegodkjente tegninger
- husordensregler
- vedtekter
- innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag
- resultat- og balanseregnskap
- protokoll fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag
- innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag
- protokoll fra Fra ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

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
Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 10 060
E-post: ivar.lindrupsen@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Byåsen
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






























Hageanlegg as

SELSBAKKVEGEN 42D

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	5 min / 0.4 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	10 min / 0.9 km
Rognheim	Linje 9	12 min / 1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min / 7.7 km
Trondheim Værnes		38 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	6 min / 0.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	13 min / 1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	7 min / 2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	6 min / 0.4 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	7 min / 2.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	8 min / 0.7 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	14 min / 5.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

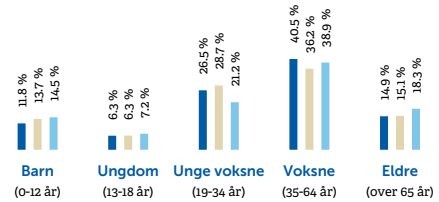
KVALITET PÅ SKOLENE

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	5 min / 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	65 barn	5 min / 0.5 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)	54 barn	5 min / 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	6 min / 0.4 km
Coop Prix Rognheim	PostNord	11 min / 0.9 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

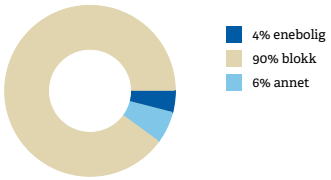
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Byåsen videregående	Aktivitetshall, ballspill	5 min / 0.4 km
Selsbakk skole	Aktivitetshall, ballspill	6 min / 0.5 km
EasyFit Byåsen		3 min
3T-Byåsen		8 min

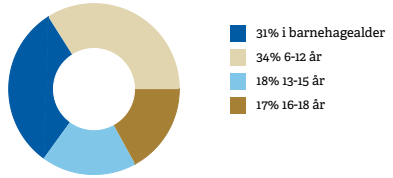
BOLIGMASSE



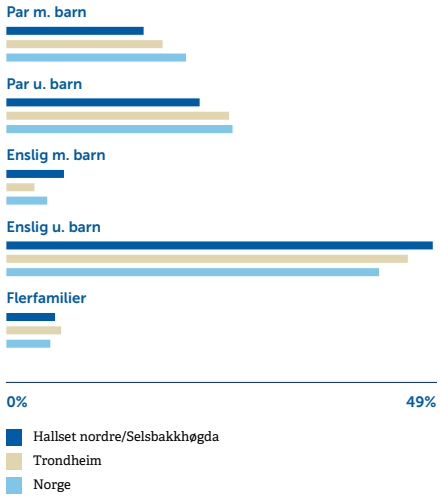
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



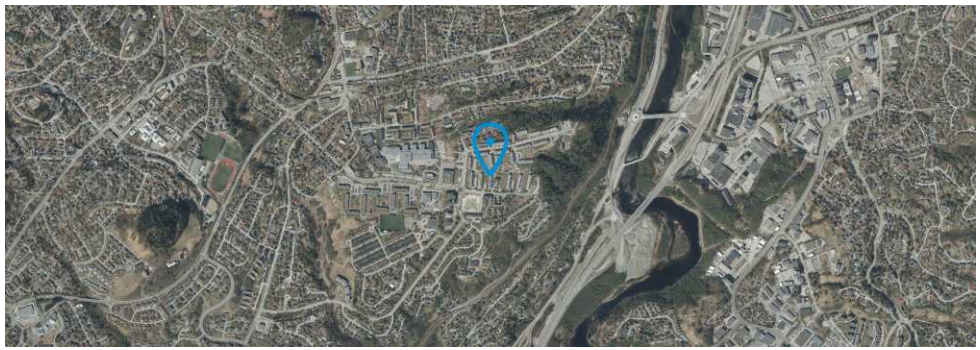
FAMILIESAMMENSETNING

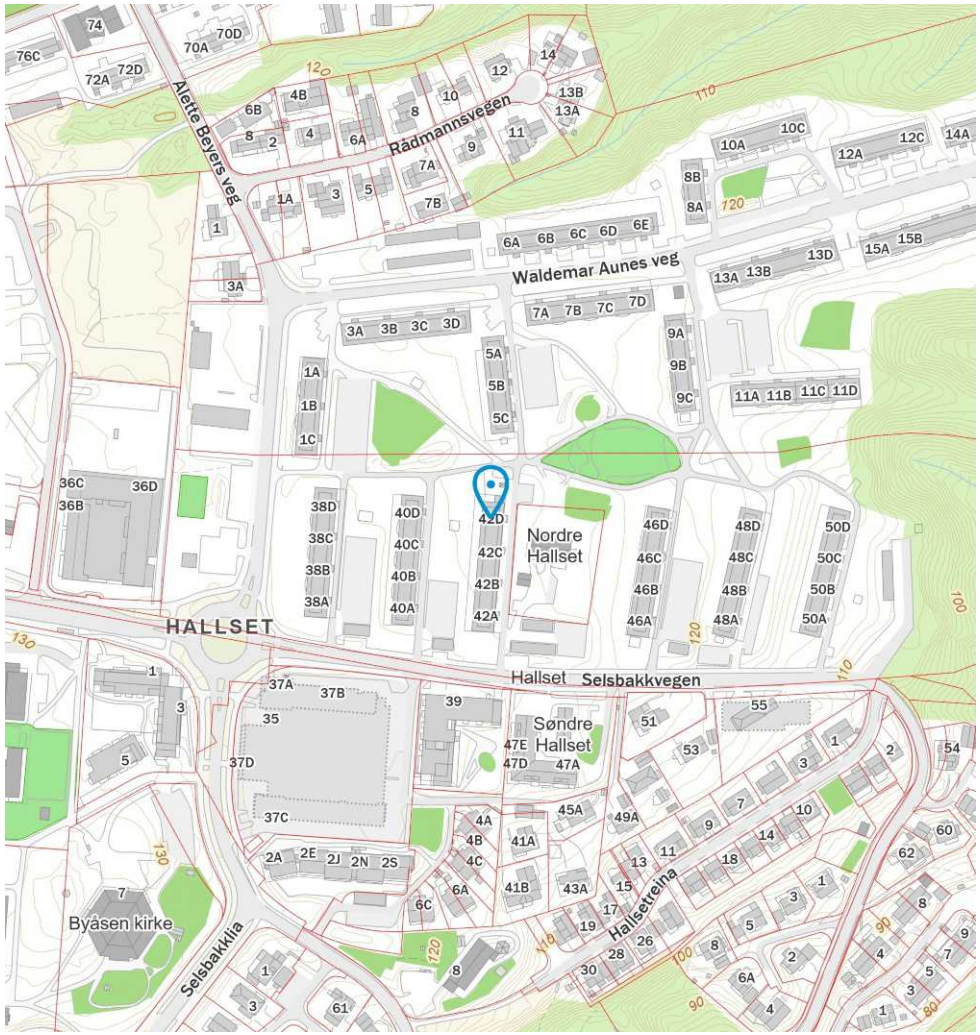


SIVILSTAND

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

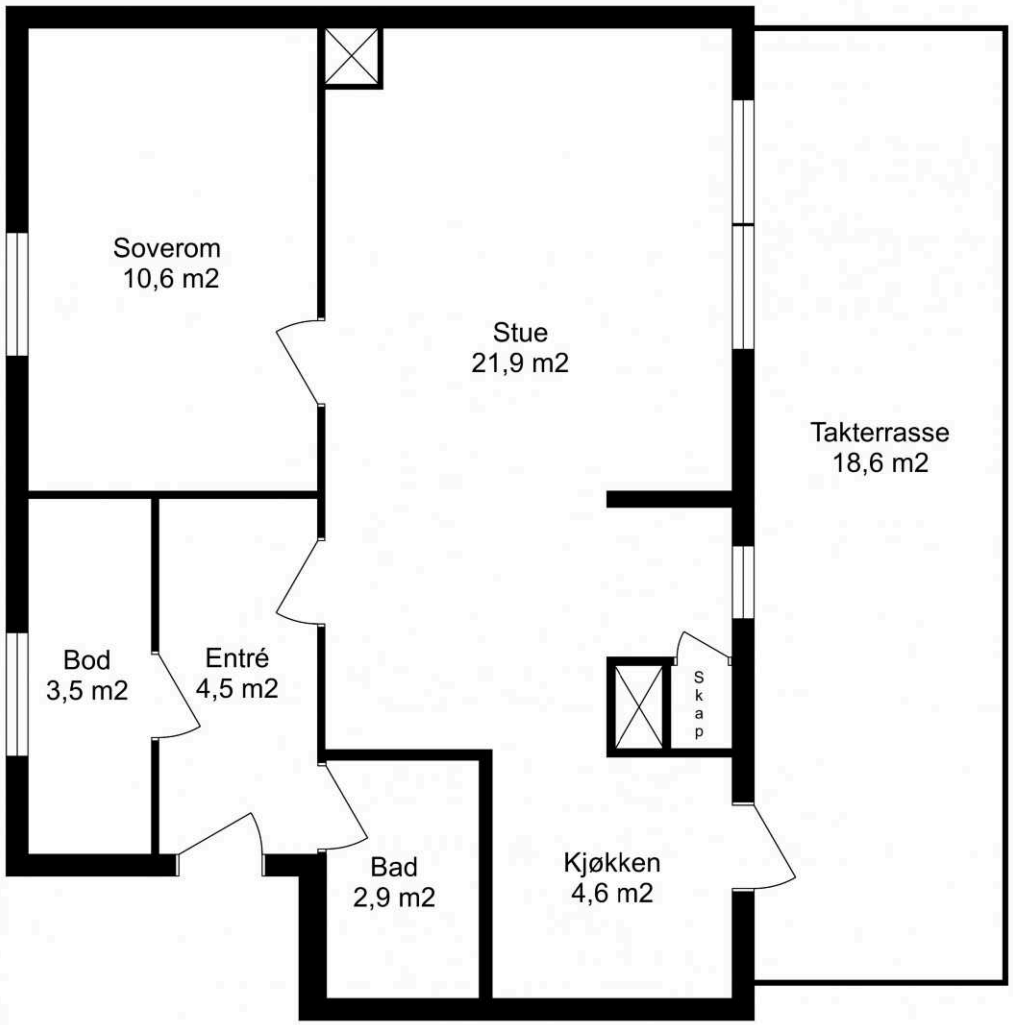
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

4.etasje



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Planskisse hevder ikke å være i målestokk.

Tilstandsrapport

Leilighet
Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 159
Andelsnummer 95

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 31.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22516-1007 **Referansenummer:** XU1253

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Peder Talsnes **Vår ref:**

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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.

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Rapportansvarlig

Peder Talsnes

Peder Talsnes
Uavhengig Takstingeniør
pt@verdi-analyse.no
901 76 503

VerdiAnalyse.

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.

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.

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk som ble oppført i 1966, og er på 4 etasjer over kjeller. Grunnmur og etasjeskillere er av betong. Hovedkonstruksjon over grunnmur består av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og det er vinduer med 2-lags glass. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran.

INNVENDIG Gå til side

Som tilvalg til tilstandsrapporten medfølger det en detaljert rombeskrivelse av overflater og innredninger av hvert enkelt rom.

VÅTROM Gå til side

Bad (2,9 m²):
Flislagt gulv. Flislagte veggflater. Malt betong i tak.
Rommet er innredet med servant, underskap og speil.
Gulvmontert toalett. Veggmontert dusjbatteri og dusjforheng.
Kran for vaskemaskin i rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (4,6 m²):
Flis på gulv. Malte flater på vegger og kjøkkenplater mellom over og underskap. Malt betong i tak.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator med kullfilter over stekesone. Utgang til balkong.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
- Sikringsskap er plassert i felles gang.
- Boligen har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmer.
- Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredningen og rommer ca. 120 liter.
- Røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

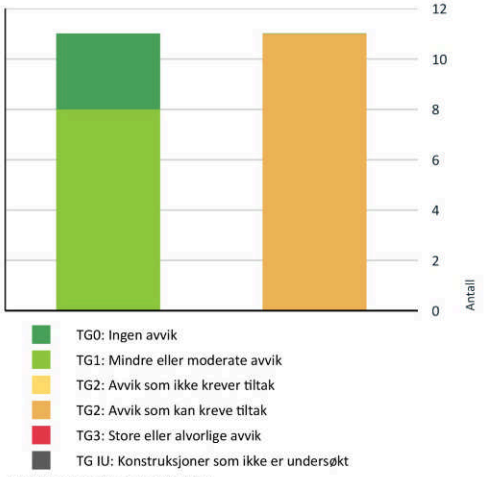
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4.etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et Borettslag og i rapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer/dører/balkong/terrasse som disponeres av gjeldende objekt.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer/dører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Varierende alder og standard på bygningsdeler.

Vedlikehold
Det må påregnes at det vil være behov for noe vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer/dører

Ytterdør og malt balkongdør i tre av eldre ukjent alder.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass av eldre ukjent alder, sannsynligvis fra slutten av 90-tallet ifølge byggesak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og balkongdør bærer preg av slitasje pga alder.
- Slitt maling og høyt fuktnivå på innside av karmer, dette må sees i sammenheng med temperatur og luftsirkulasjon i rommene.

- Det mangler deksel til tilluftspalte over vinduer på stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pga. alder og generell tilstand anbefales det utskiftning av vinduer og dører

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med utgang fra kjøkken. Tekkingen er av nyere ukjent alder, avrenning av regnvann via sluk.
Pga snøvær på befaringsdato var muligheten for kontroll svært begrenset. Vurderingen baseres på synlige deler.

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

Innvendige overflater er av varierende, eldre dato.
Det er flis og laminat på gulv. Malt strie og panelplater på vegger. Malt betong i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

- Det er målt ca. 16mm høydeforskjell gjennom hele rommet på soverom 2.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår.
Ingen ildsted er montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Ev. rehabilitering av pipeløp utføres i regi av borettslaget.
Hvis det ønskes ytterligere informasjon av pipe og/eller mulighet for å installere ildsted anbefales det å kontakte brann- og feiervesenet for videre undersøkelser.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av eldre ukjent alder.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder, sannsynligvis fra mellom 2000-2010.
Ingen dokumentasjon av rommets oppbygging er fremvist.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Lokalt fall i dusjsonen.
Varmekabler i gulv var ikke påskrudd på befaringsdato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det bemerkes at høydeforskjell på gulv fra dør til topp slukrist er ca. 7mm under dagens krav, som er 25mm.
- Gulvet utenom dusjsonen er tilnærmet flatt, og det mangler vanntett oppkant ved dør.
Ved eventuell vannlekkasje fra servant/toalett kan vannet renne mot dør før det ledes til sluket. Faren for fuktskader er til stede.

- Bom i ett par fliser ved dusjsonen.
Bom i flis kan føre til at flisen "løsner" eller sprekker hvis en tung gjenstand detter ned i området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Vanntett oppkant ved dør anbefales etablert hvis mulig.
- Det anbefales å montere dusjkabinett frem til oppussing av badet.
- Tiltak mot bom i flis er ikke nødvendig før flisa eventuellt sprekker/løsner fra underlaget.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Synlig mansjett, klemt til sluket med klemring.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk, plassert i dusjsone

4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, underskap og speil.
Gulvmontert toalett. Veggmontert dusjbatteri og dusjforheng.
Kran for vaskemaskin i rommet.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via veggventil og spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk og overstrømning for å kunne gi TG 0/1.

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.

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger er oppført i mur.

Det ble istede sjekket for fukt med fuktindikator på gulv og vegg, uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

4.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.

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

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 vannledninger av kobber er av eldre og nyere dato.
Vannrør av plast tilhørende kjøkken er av nyere dato.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

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

Avviket gjelder for eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast er tilkoblet rørstamme av støpejern fra byggeår.
Rørfornying er planlagt iløpet av 2025/2026 ifølge eier.

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

Konsekvens/tiltak
• 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 ventiler i vinduskarmer. Til orientering er naturlig ventilasjon brukerstyrt, det vil si at friskluftsventiler må brukes aktivt av de som er i rommet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredningen og rommer ca. 120 liter.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 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 gang og inneholder automatsikringer, skrusikringer og kursfortegnelse.

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.
   1966 Installert i byggeåret og oppgradert i nyere tid.

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 deler av anlegget er fremvist.

   Samsvarserklæring datert 2024 gjelder for:
   - Byttet stikkontakt på kjøkken etter jordfeil.

   Samsvarserklæring datert 2022 gjelder for:
   - Montering av lamper i stue og soverom.

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

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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?
   Nei

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 På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon/historikk, anbefales det en utvidet el-kontroll. DSB (Direktoratet for Sikkerhet- og Beredskap) anbefaler kontroll av el-anlegg hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget.
I sikringsskapet er det eldre skrusikringer, disse er ikke tilpasset dagens strømforbruk og bør sjekkes jevnlig for varmgang.

Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på hovedparten av det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjeldene fra 1.1.1999. (Tg2).

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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

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

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

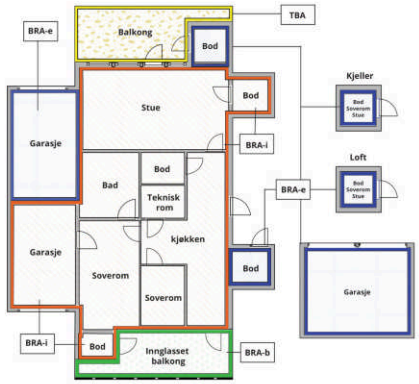
Hva er måleverdig areal?

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.

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.etasje	51			51	19
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**19**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Montering av taklamper på stue og soverom. Dette iht egenerklæring.

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	47	9

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Peder Talsnes	Takstingeniør
	Hanne Aksnes Karmhus	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 42D

Hjemmelshaver
Selsbakkhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG	948720175			Karmhus Hanne Aksnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
95

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2025	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.03.2025	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.03.2025	Signeringsdato	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.03.2025	Utskriftsdato	Gjennomgått		Nei

Selsbakkvegen 42D , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 159
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

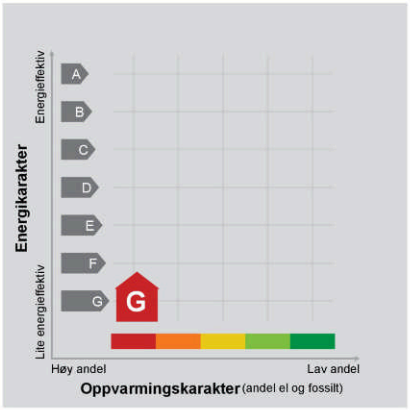
Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Selsbakkvegen 42D
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182390941
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-94325
Dato	19.03.2025



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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



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

Hanne Aksnes Karmhus

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selsbakkvegen 42D
7027 Trondheim

5001-100/159/0/0

Fremtind

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?:** 2022
   Firmanavn: NTE
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av taklamper på stue og soverom.

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?
• **Ja**

Rørfornying i alle borettslagets leiligheter skal gjennomføres.

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**

Rørfornying i borettslaget. Usikker på om dette vil øke fellesutgiftene, men kan være.

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.

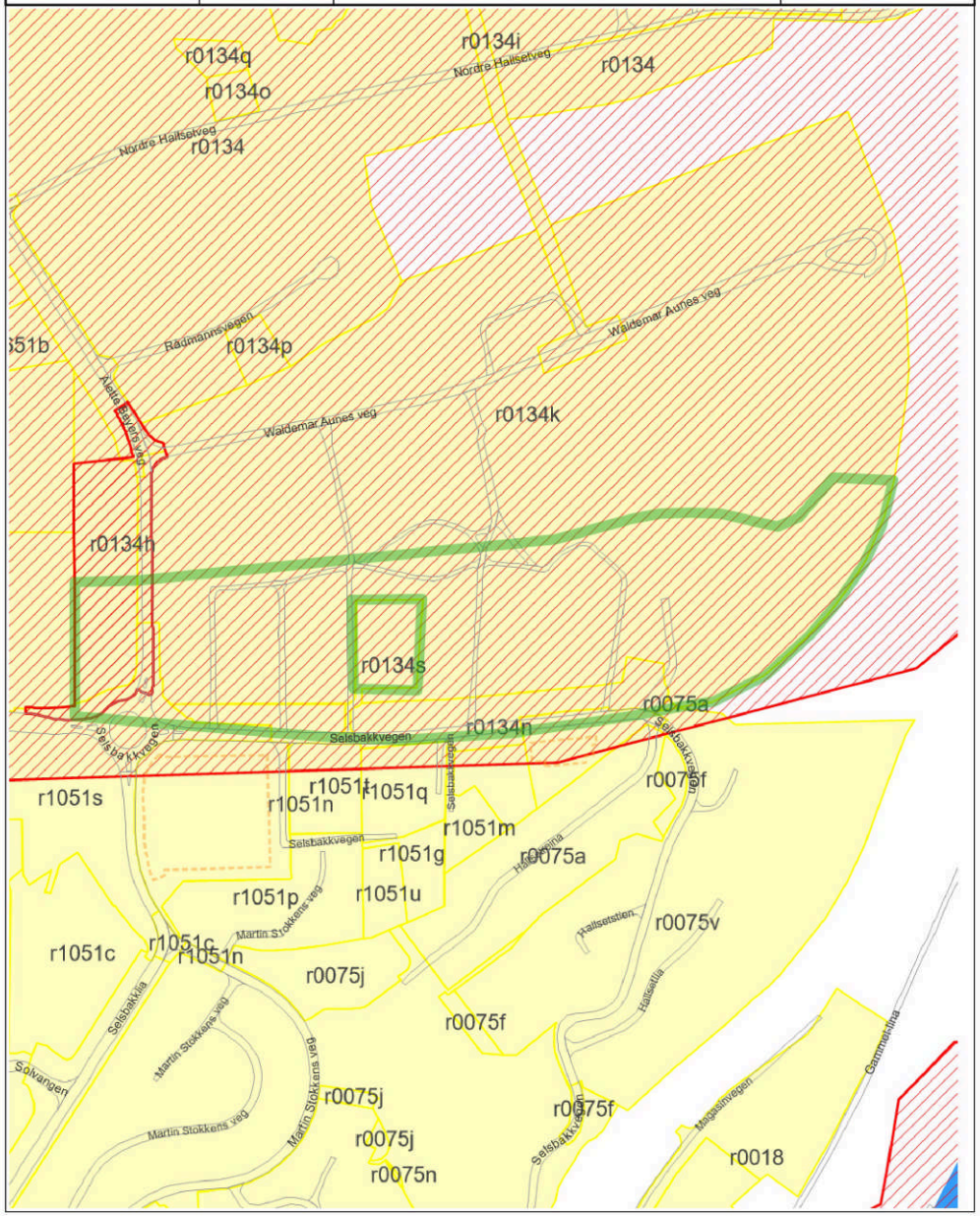
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

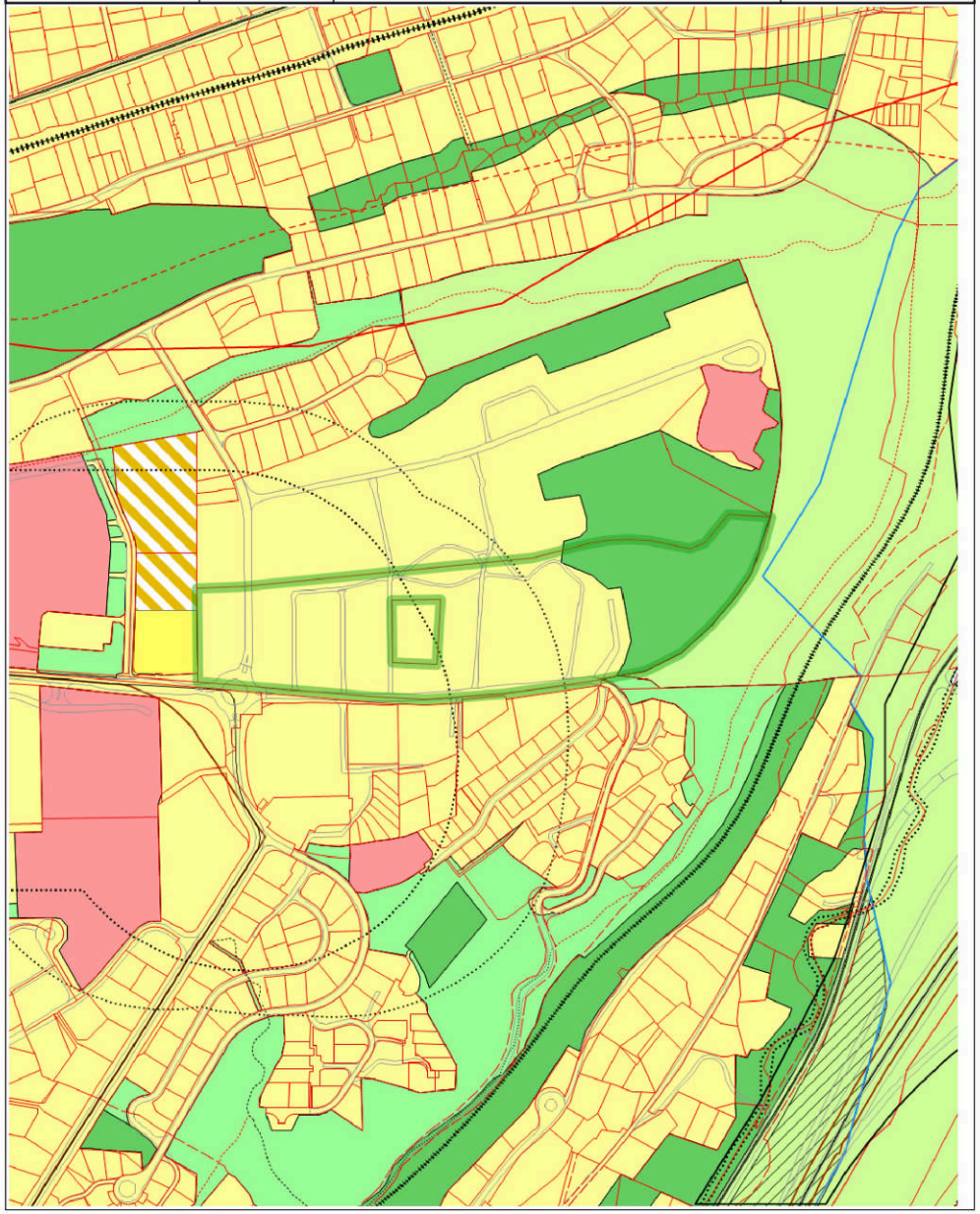
- Veg
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

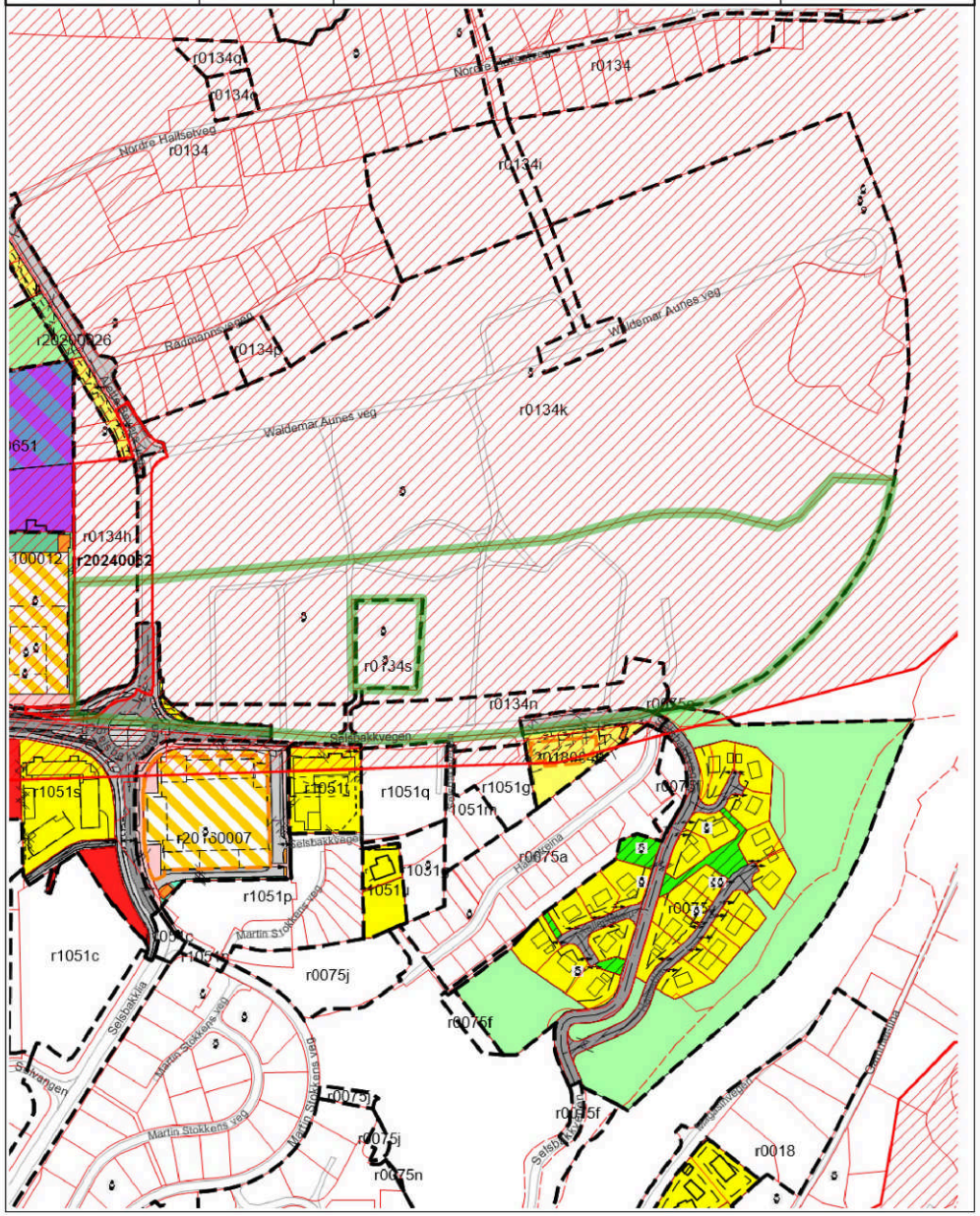
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting - 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

Reguleringsplaner

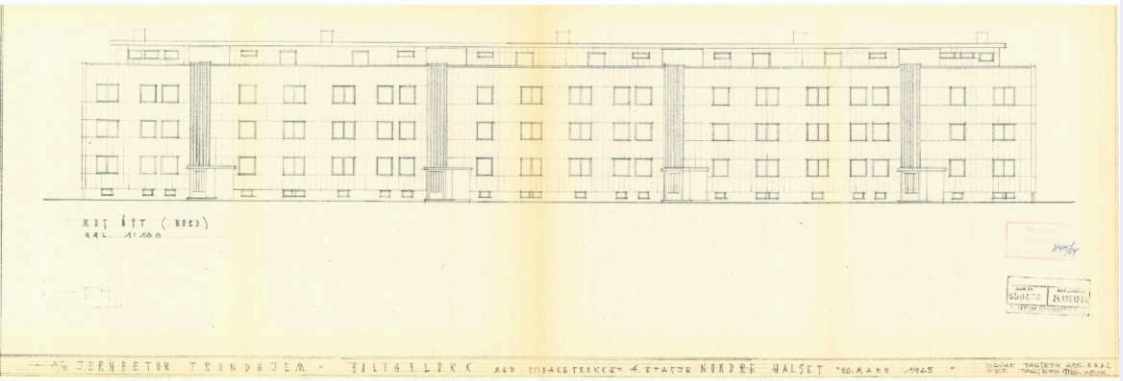
Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

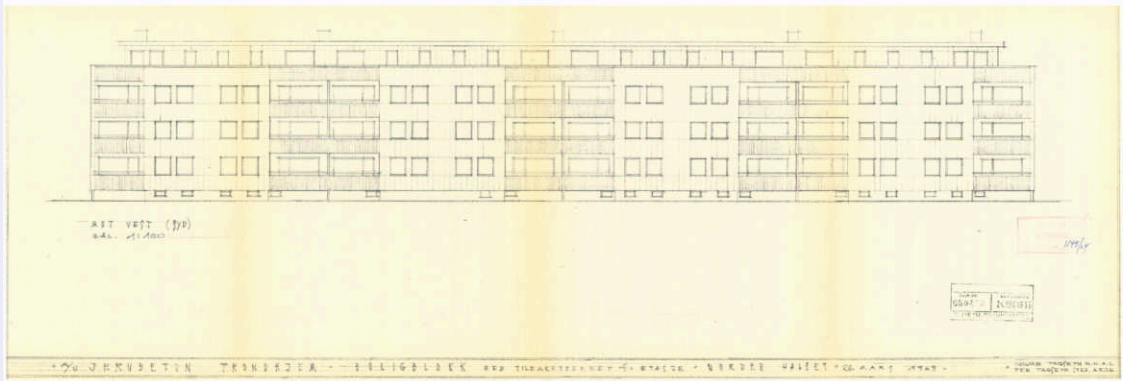
Målestokk
1:3500

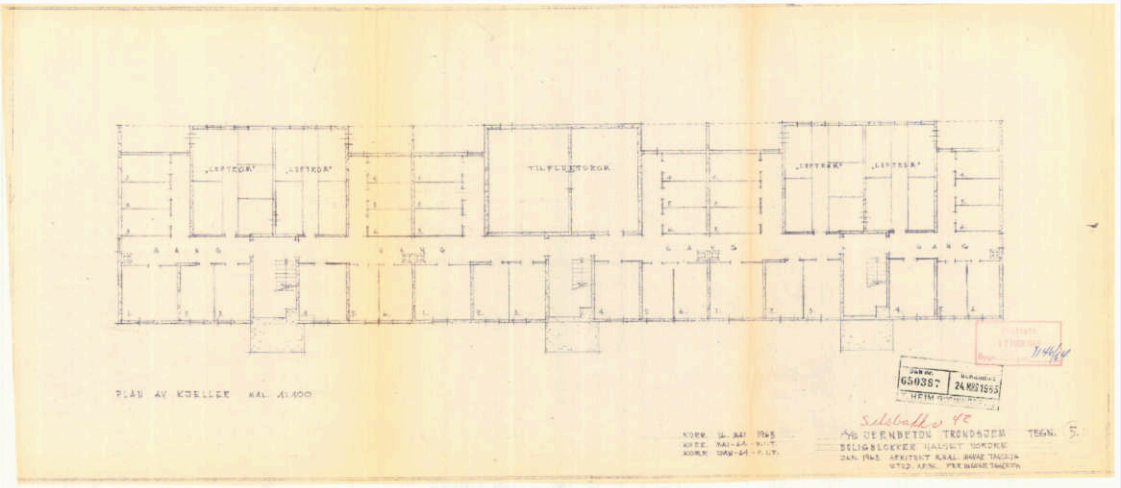


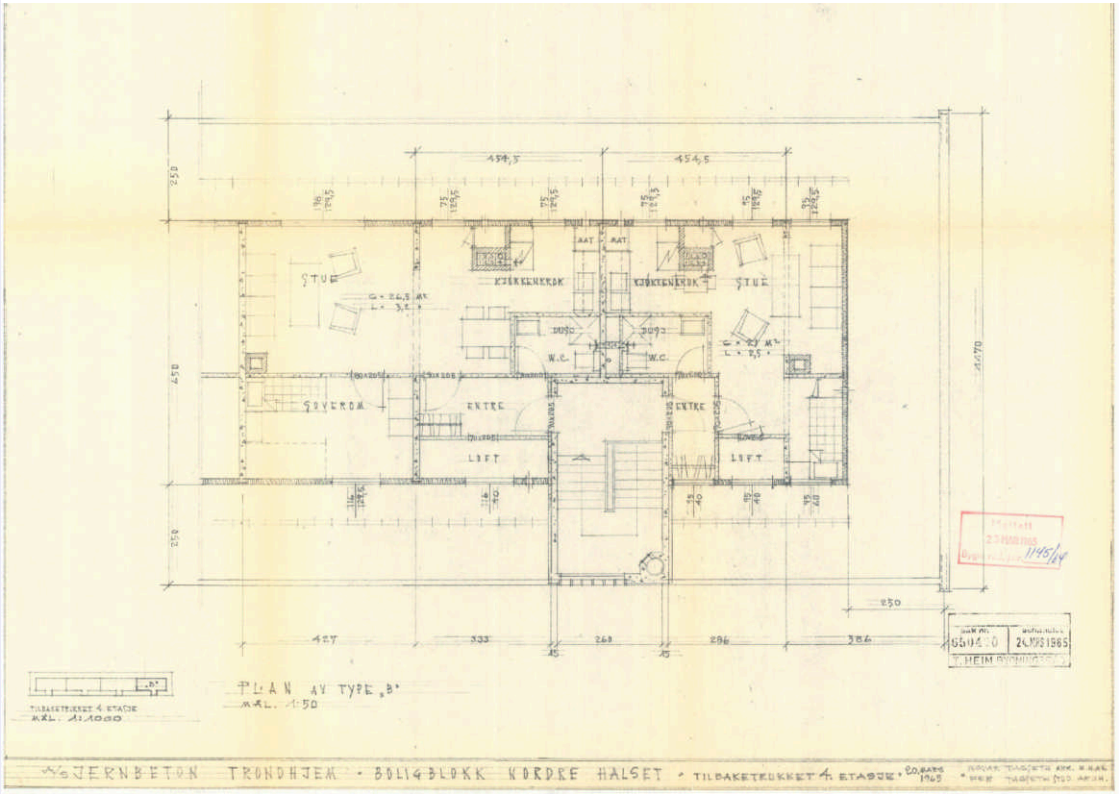
Tegnforklaring

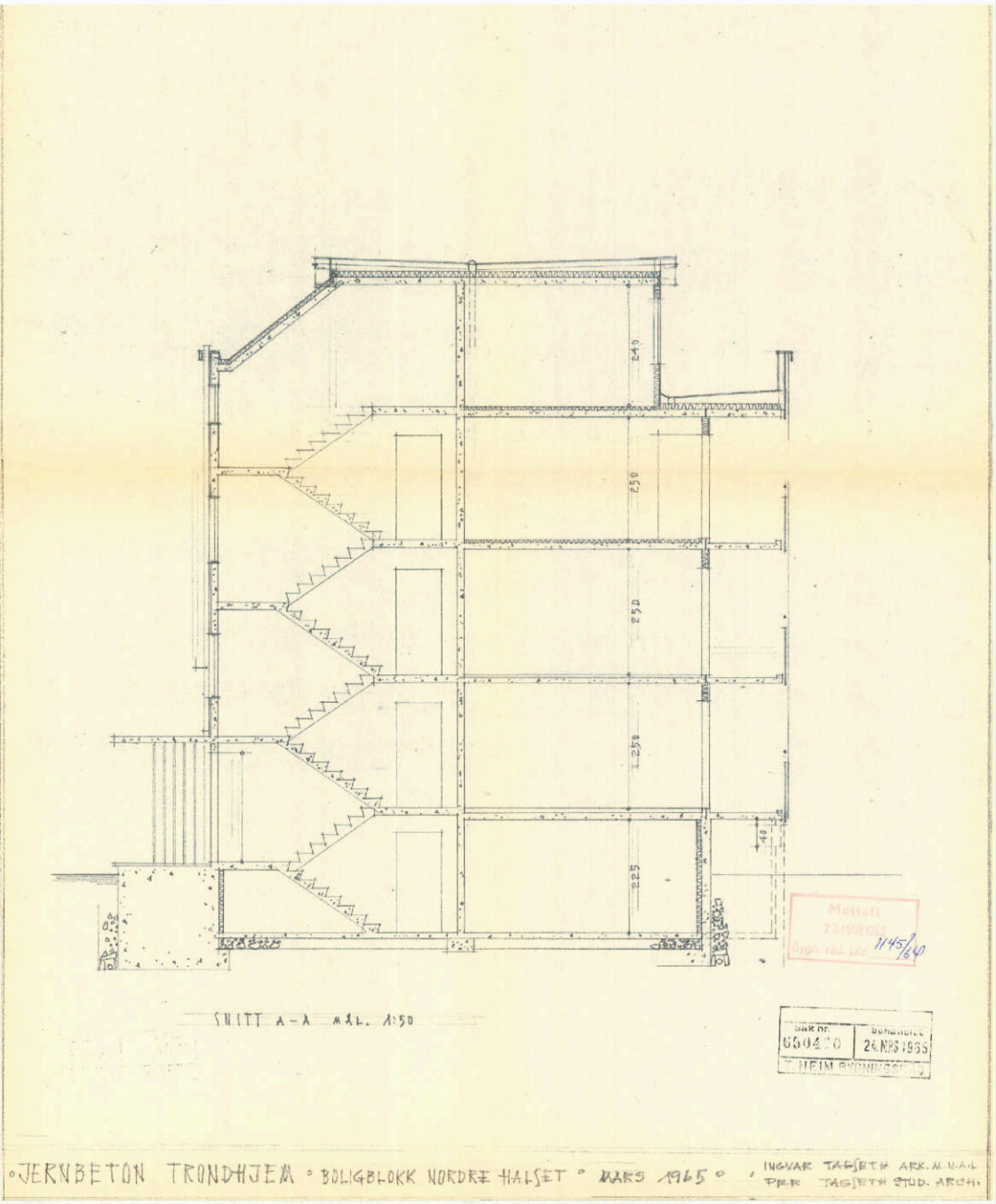
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig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






LEFTEROM
LEFTROM
TILFLUKTSROM
GANG
PLAN AV KJELLER M/L 1:100
Selsball 45
A/S GJERNBETON TRONDHEIM
BOLIGBLOKKER HALSET TOMTEKE
TEGN. 5.


454,5
454,5
STUE
KJØKKENBENK
KJØKKENBENK
STUE
W.C.
W.C.
SOVEROM
ENTRE
ENTRE
LIFT
LIFT
PLAN AV TYPE „B"
M/L. 1:50
A/S GJERNBETON TRONDHEIM · BOLIGBLOKK NORDRE HALSET · TILBAKETREKKET 4 ETASJE ·



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

Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag
søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

Jf. borettslagets vedtekter (pkt 4-1, 4.ledd) og Lov om burettslag § 5-11, 4.ledd: *«Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.»*

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Undertegnede: _____

adresse: _____

søker herved om å holde _____

Begrunnelsen er: _____

_____

_____

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og andre dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4 Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5 Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Trondheim, / _____
Andelseiers underskrift

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

SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____Telefon på kveldstid: _____

Medl.nr. i TOBB: _____ Innflyttingsdato i BL: _____

Jeg søker på (sett kryss):

Garasje nr. 1 – 23 ☐
v/Waldemar Aunes v. 14

Garasje nr. 24 - 55 ☐
v/Waldemar Aunes v. 3

Garasje nr. 56 – 60 ☐
V/Selsbakkvn. 38

Garasje nr. 61 – 64 ☐
V/Selsbakkvn. 40

Garasje nr. 65 - 79 ☐
V/Selsbakkvn. 42

Garasje nr. 80 - 83 ☐
V/Selsbakkvn. 46

Garasje nr. 84 - 93 ☐
V/Selsbakkvn. 50

Garasje nr. 94 - 113 ☐
V/Alette Beyers vei

Anmerkninger:

_____

_____

Trondheim, _____

_____
Andelseiers underskrift

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

Selsbakkhŋgda Borettslag - Resultatregnskap 2023

	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
Forretningsfŋrerhonorar		-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
Lŋpende 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 fŋr skattekostnad		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
OrdinŊ rt resultat etter skatt		-11 519 704	4 219 858	-3 821 572	-37 885 097
¡ RSRESULTAT	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
Overfŋrt til annen egenkapital		0	4 219 858	0	0
Overfŋrt fra annen egenkapital		-11 519 704	0	0	0

Selsbakkhŋgda Borettslag - Balanse 2023

	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
OMLd PSMIDLER			
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

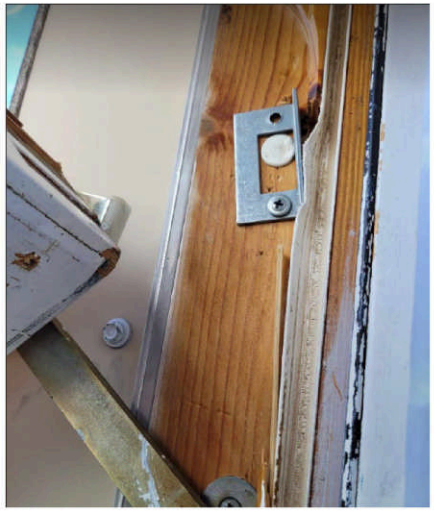
Kristin Gautvik
Styremedlem

Torgrim W³ rum
Styremedlem

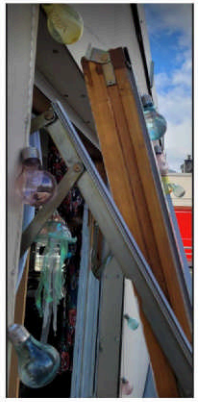
Per Magnus Hegglund
Styremedlem

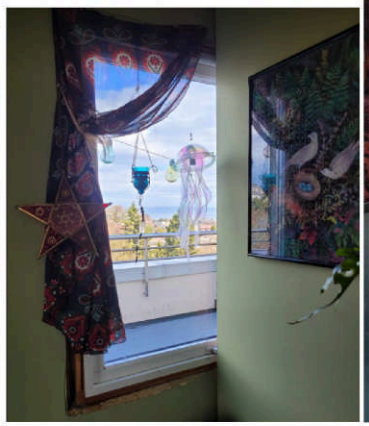
Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

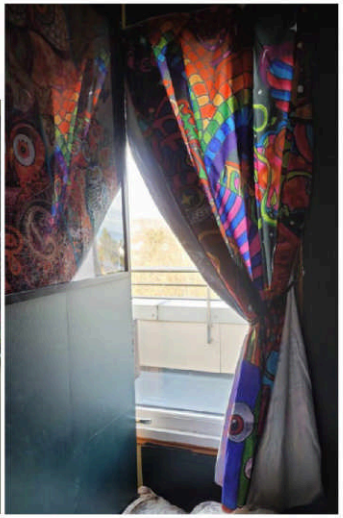












Daglig leder i borettslaget

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:

Protokoll for Selsbakkhøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Liliana Sergueeva Serbezova Martinez (sign.)	29.05.2024

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

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

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: 35250075 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Selsbakkvegen 42D, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 95 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 35250075
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.04.2025

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no