

Velkommen til

Waldemar Aunes veg 13 D, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Waldemar Aunes veg 13 D
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 300 000,-	**BRA/BRA-i**	98 / 84 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 309 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	273 115,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 582 418,-	**Byggeår**	1966
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 232,-	**Etasje**	3

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!



Martin Mitani
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 465 40 424
martin.mitani@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Waldemar Aunes veg 13 D, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 365 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 573 115,-
Prisantydning	kr	3 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	273 115,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 582 418,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 592 118,-

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

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 232,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 213
Felleskostnad avdrag 51
Felleskostnad driftsdel 3 349
Tillegg for vakthold 25
Renhold av fellesareal 135

Tillegg elektroniske fellesavtaler 459
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 137 470 547,- pr 24-09-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 00146188693, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.09.2025: 4.62% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 24.09.2025: 317 254
Andel av saldo: 631
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 24.09.2025: 5.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 24.09.2025: 137 000 000
Andel av saldo: 272 484
Første termin: 06.12.2024 Neste avdrag: 06.12.2026 (siste termin 06.09.2026)
3 mnd nibor + 0,6% margin

IN-Ordning
Det er pr. i dag ikke mulig med individuell nedbetaling (IN) av fellesgjelden for andelen, ettersom det ikke er inngått avtale mellom borettslaget og finansinstitusjonen om IN-ordning, jfr. borettslagslovens § 2-15.

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: 84 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 98 m²
TBA: 8 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
3
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
3

Parkering
Det medfølger ingen fast parkeringsplass men 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. 158, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 88 842 m². Borettslagets tomt.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
3. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom og toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken.
Kjelleretasje.
Eksternt bruksareal: Leiligheten disponerer 3 boder i kjeller.

Standard
Entré:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Baderomsinnredning: Servant med underskap, overskap og

speil.

Vaskerom:
Flis og malt betong på gulv, flis på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Kran og avløp for vaskemaskin. Varmtvannsbereder og skyvedørsgarderobe.

Toalettrom:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Gulvmontert WC.

Soverom 1:
Vegg-til-veggteppe på gulv, malte flater og malte panelplater på vegger, plater i himling.

Soverom 2:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Stue:
Laminat på gulv, malte flater og tapet på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Vedovn.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

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, se finn.no sin kartløsning eller 1881.

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

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1965, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført av betong.
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater.
Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Dette iht. takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 02.12.1966
Det foreligger også byggegodkjente tegninger fra 26.10.1965.

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

Oppvarming
Elektrisk og vedovn.

Energimerking
Oransje F. 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 i 3. etasje og radonmåling er derfor ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel er avsatt til følgende:
- Bevaring naturmiljø 23107.85m2 - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø

- Forbudsgrense vassdrag
- Hovedvei - Framtidig
- Kollektivtrasè - Framtidig
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Sykkelvei - Nåværende

Det eksisterer det planforslag som berører eiendommen:
r20240032 Alette beyers veg, del av gnr/bnr 10/158 og 100/159

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
- r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)
- r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:
- r20240026 Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen:
Byåstunnelen skal munne ut ved Nydalsbrua - den nye brua ved Sluppen. Her er det bygd toløp 77 meter inn i fjellet i forbindelse med utbygging av Nydalsbrua. Miljøpakken arbeider med å avklare hvor tunnelen skal komme ut på Byåsen. To aktuelle steder:
- Rundkjøringa der Byåsveien og Bøckmanns veg møtes
- Rundkjøringa der Byåsveien, Arnt Smistads veg og General Bangs veg møtes

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 023 828,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 095 313,-.

Andel felles formue
kr 37 771,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 24-09-2025

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.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten er ferdig forhåndsprøvd. Konferer med megler.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Anniken Amdahl

Heftelser og servitutter
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
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Leiligheten har opprinnelig 3 soverom. Lettvegg mellom 2 av rommene er i dag fjernet, slik at leiligheten i dag har 2 soverom. Det er tilrettelagt at vegg kan settes opp igjen om man ønsker å
tilbakeføre soverommet til 2 soverom.
-Arealet på bodene som leiligheten disponerer er medregnet i BRA

Dyrehold:
- 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.

Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et underskudd på kr 19 305 195,-
- Disponible midler på kr 21 098 126,-
- Budsjettert årsresultat 2025 viser et underskudd på kr 16 535 955,-

PÅKOSTNINGER - UTBEDRINGER - VEDLIKEHOLD:
Vedtatt utvidelse av borettslaget på ekstra ordinær generalforsamling. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.
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. Så langt har de brukt av disponible midler og ikke tatt låneopptak, men vil trolig skje etter hvert. Kjøper må påregne en eventuell økning i felleskostnader og fellesgjeld.

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 21 900,- (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.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr.2022,-
Fotograf kr.4000,-
Tilstandsrapport kr.9300 ,-
Stylist (veiledning) kr.1800 ,-
Trykk av annonsemateriell kr.250 ,- (pr stykk)
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5520,-
Eierskiftegebyr for.fører kr.6570 ,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Roger Stokke i Takstforum Trøndelag den 13-11-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
TG 3:
Våtrom - Vaskerom
TG 2:
Vinduer og dører
Toalettrom
Vannledninger
Våtrom: Bad - overflater
Våtrom: Bad - membran, tettesjikt og sluk
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
Våtrom: Bad - Ventilasjon
Våtrom: Vaskerom - Overflater

Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon

TG IU:
Elektrisk
Våtrom: Bad
Våtrom: Vaskerom

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
Selger har tegnet 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:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Trondheim Mur og våtrom AS
Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av sluk, slukmansjett, slukrist, og forhøyningsring 37 mm slukforlenger.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Utbedring av sluk, slukmansjett, slukrist, og forhøyningsring 37 mm slukforlenger.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Olimb i regi av BBL
Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: TotalTek Trøndelag AS og Tensio
Beskrivelse av arbeidet: Bytting av dimmer i gang. Samt i regi av BRL så var det elsjekk i alle leiligheter av Tensio og dette er sjekket og utbedret den 16.09.2022

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja.
I regi av BRL så er det bygging i området rundt, som er vedtatt på generasforsamling. Men ikke i umiddelbar nærhet av leiligheten.

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

eller kommunale avgifter? Ja. Se informasjon fra BRL styre.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Byggmester Arnøy og Haugen AS
Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av lettvegg mellom de 2 minste
soverommene.

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 datert 13.11.2025
- Energiattest
- Egenerklæring datert 19.11.2025
- Vedtekter
- Midlertidig innflytningstillatelse
- Byggegodkjente tegninger
- Husordensregler
- 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
- Kommuneplanens arealdel
- Planoversikt
- Reguleringsplaner

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
Martin Mitani
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 465 40 424
E-post: martin.mitani@em1.no

Ansvarlig megler
Tone Moen Neverdal
Salgskoordinator/ Eiendomsmegler
Telefon: 414 32 448
Epost: tone.moen.neverdal@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Sentrum Søndregate
Besøksadresse: Søndre gate 4, 7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


















































SIEMENS
iSensoric







Plantegning

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Waldemar Aunes veg 13 D ANR 365

3. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

Waldemar Aunes veg 13 D
7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1965
BRA: 98 m^2
BRA-i: 84 m^2
Rapportdato: 13.11.2025 (Gyldig til 13.11.2026)

Samlet vurdering

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

Supertakst
GNR: 100 BNR: 158 ANR: 365
Roger Stokke
Takst-Forum Trøndelag
roger.stokke@tft.no
91848248
Waldemar Aunes veg 13 D
7027 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37614

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	TG 3 er satt pga alder og redusert fuktsikring i rommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG er satt på grunn av slitasje og alder på isolerglass.
Toalettrom	TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering.
Vannledninger	TG 2 er satt på grunn av alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt på grunn av avvik på fuktsikring ved dør, samt stedvis flatt gulv i dusjsonen.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt på grunn av badets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG 2 er satt på grunn av skade i skrog på høyskap.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering / begrenset luftutskifting.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG 2 er satt på grunn av svakt fall mot sluk, samt manglende fall og godkjent fuktsikring i området med malt betong. Det er i tillegg registrert sprekk i gulvflis ved skyvedørsgarderoben.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering / begrenset luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	TGIU er satt på grunn av anlegget skal kontrolleres av elektriker før salg.
Våtrom: Bad	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Vaskerom	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leiligheten har opprinnelig 3 soverom. Lettvegg mellom 2 av rommene er i dag fjernet, slik at leiligheten i dag har 2 soverom. Det er tilrettelagt at vegg kan settes opp igjen om man ønsker å tilbakeføre soverommet til 2 soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.11.2025	**13.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anniken Amdahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**
Telefon: **91848248**
Epost: **roger.stokke@tft.no**

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/byggmester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Waldemar Aunes veg 13 D, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	100	Bruksnr:	158	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	365	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1965**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i en murkonstruksjon på 4 etasjer over kjeller. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater av metall. Vinduer med 2-lags isolerglass. Flat takkonstruksjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Lokal utbedring av membran og mansjett i sluk på bad. Arbeidet er dokumentert utført av fagfolk.	Ja
2024	Rørfornying i regi av borettslaget. For fremlagt dokumentasjon så henvises det til borettslaget.	Nei
2024	Fjerning av lettvegg mellom 2 soverom. Arbeidet ble utført av Arnøy og Haugen AS.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	84	84	0	0	8
Kjeller	14	0	14	0	0
Totalt m²	**98**	**84**	**14**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	84	84	0	Entre, vaskerom, toalett, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	**84**	**84**	**0**		

Kommentar til arealberegning

3 stk kjellerboder med et samlet areal på 14m² har adkomst via fellesarealer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk er oppgradert etter opprinnelig byggeår. For øvrig så er balkongen fra opprinnelig byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen har støpt betongdekke med overliggende tretremmer og teppe. Rekkverk av stål. Teppe/tretremmer ble ikke flyttet på for kontroll av betongdekket. Ingen skader eller avvik ble registrert på synlige deler på balkongen.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør er datert 1989. Vinduer er skiftet på ukjent tidspunkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Vinduer i hovedsak av tre, utvendig kledd med aluminiumsbeslag. Ingen avvik på åpne/lukkemekanismer på balkongdør og vinduer ble registrert på befaringen, men det anmerkes stedvis malingsavflass og oppsrekkinger i karmer/overflater.
TG er satt på grunn av slitasje og alder på isolerglass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Til orientering så er det nivåforskjell i gulv på soverom. Grunnen til nivåforskjellen er at opprinnelig vegg mellom 2 soverom er fjernet. Det er tilrettelagt at vegg kan settes opp igjen om man ønsker å tilbakeføre soverommet til 2 soverom. Nivåforskjellen er derfor ikke hensyntatt i tilstandsgraden.
Med bruk av nivelleringslaser på øvrige deler av leiligheten så ble det ikke registrert vesentlige avvik.
Til orientering så er det mindre svelling i laminat ved balkongdør.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det ble opplyst at pipe og ildsted har blitt kontrollert i regi av borettslaget og at det ikke foreligger anmerkninger pr dags dato. Ingen avvik ble registrert på befaringen.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning oppgradert i regi av en tidligere eier i 2013. Innredningen er utstyrt med integrert platetopp, komfyr, mikro, kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen. Ingen symptomer på skader ble registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Etter en enkel funksjonstest så ble det registrert avtrekk fra ventilatoren. Til orientering så er frontlist under overskap plassert slik at denne må demonteres for å få skiftet lyspærer på ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Leiligheten har opprinnelig 3 soverom. Lettvegg mellom 2 av rommene er i dag fjernet, slik at leiligheten i dag har 2 soverom. Det er tilrettelagt at vegg kan settes opp igjen om man ønsker å tilbakeføre soverommet til 2 soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Det er huseiers ansvar å påse at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer som forutsatt.

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har naturlig ventilering, uten tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — TG-2

Ingen symptomer på skader ble registrert. Rommet har naturlig ventilasjon, noe som fullt ut ikke oppfyller standardens krav til luftutskifting.
TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft til rommet. Før eventuelle utbedringer med å etablere mekanisk avtrekk i rommet så må lovligheten ang dette avklares med borettslaget.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble opplyst at det har blitt foretatt rørfornying i regi av borettslaget.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er flere boenheter i bygget, og det er ikke visuelt verifisert om avløpssystemet er luftet over tak. Ingen symptomer på skader, lekkasjer eller redusert lufting ble registrert.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av anlegget er oppgradert ifm oppgradering av våtrom og kjøkken.

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Stoppekran er plassert i fellesareal i kjeller. Deler av rørene har passert over halvparten av forventet brukstid, og materialets aldring kan medføre økt risiko for korrosjon og lekkasjer over tid. Det ble ikke registrert tegn til skader eller lekkasjer ved befaring.
TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder så anbefales det jevnlig visuell kontroll av rørføringer, spesielt ved skjøter, koblinger og overganger. Dette med tanke på å avdekke eventuelle lekkasjer. Utskiftinger må påregnes i tiden som kommer.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk — TG-IU

Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. Det ble fremlagt tilsynsrapport fra Tensio. Selger opplyste at det vil bli rekvirert en elektriker for å kontrollere anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
294 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilering via vindusventiler og åpningsvindu. Ingen symptomer på utilstrekkelig luftutskifting ble registrert. Ventilering av våtrom og toalett er vurdert i egne punkt.	

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har flis på gulv og vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2013. I 2025 ble det foretatt lokale utbedringer av mansjett/membran ved sluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det anmerkes avvik på fuktsikring ved dør. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm. Videre så anmerkes det stedvis flate partier i selve dusjsonen, med stedvis vannansamling etter dusjing. TG 2 er satt på grunn av avvik på fuktsikring ved dør, samt stedvis flatt gulv i dusjsonen.	

Anbefalte tiltak overflater
For å lukke avviket ved dør så må tettesjikt ved terskel heves.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det ble tidligere påvist at slukmansjett ikke var avsluttet under slukets klemring. Dette ble lokalt utbedret av fagfolk i 2025. Øvrige deler av badet er fra 2013. På befaringsdagen så ble det ikke registrert symptomer på skader i badets tettesjikt. TG 2 er satt på grunn av badets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, høyskap og baderomsinnredning med servant.	

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det anmerkes skade i skrog mot dusjsonen på høyskap. Utover dette ble det ikke registrert vesentlige avvik. TG 2 er satt på grunn av skade i skrog på høyskap.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig ventilering uten tilluft.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon uten tilluft, noe som ikke gir tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. TG 2 er satt på grunn av naturlig ventilering / begrenset luftutskifting.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft til rommet. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt TG-IU

Veggene består av mur, slik at hulltaking ikke lar seg utføre.
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har i hovedsak flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble oppgradert i regi av en tidligere eier i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Det måles svakt fall fra dør mot sluk, men deler av gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp fuktsikring ved dør er mindre enn 25mm. Gulv og veggflis er avsluttet mot skyvedørsgarderobe, hvor fuktsikringen består av malt betong som var den opprinnelige fuktsikringen i rommet. Det er nivåforskjell mellom det flislagte gulvet og det malte betonggulvet, slik at eventuelt lekkasjevann i dette området ikke vil ha avrenning til sluk. Videre så anmerkes sprekk i gulvflis ved skyvedørsgarderobe. For videre omtale se punkt "membran, tettesjikt".

Anbefalte tiltak overflater

For å lukke avviket så må overflater og fuktsikring oppgraderes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Som nevnt i punkt "overflater" så er gulv og veggflis avsluttet mot skyvedørsgarderobe, hvor fuktsikringen består av malt betong som var den opprinnelige fuktsikringen i rommet. Det er nivåforskjell mellom det flislagte gulvet og det malte betonggulvet, slik at eventuelt lekkasjevann i dette området ikke vil ha avrenning til sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å lukke avviket så må overflater og fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med bereder, skyvedørsgarderobe og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen skader ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som ikke gir tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft til rommet. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Veggene består av mur, slik at hulltaking ikke lar seg utføre.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

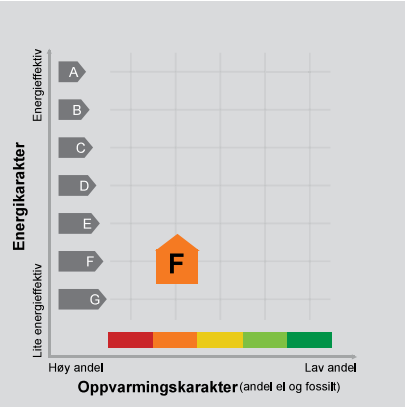
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Waldemar Aunes veg 13D
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	–
Andelsnummer	–
Festenummer	–
Bygningsnummer	182371300
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-182044
Dato	20.10.2025



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Tetting av luftlekkasjer

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

bankID SIGNERT: 19.11.2025
Amdahl, Anniken

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

Anniken Amdahl

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Waldemar Aunes veg 13D
7027 TRONDHEIM

5001-100/158/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Trondheim Mur og våtrom AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av sluk, slukmansjett, slukrist, og forhøyningsring 37 mm slukforlenger

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utbedring av sluk, slukmansjett, slukrist, og forhøyningsring 37 mm slukforlenger

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Olimb i regi av BBL
   Beskrivelse av arbeidet: Rørfornying

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: TotalTek Trøndelag AS og Tensio
Beskrivelse av arbeidet: Bytting av dimmer i gang. Samt i regi av BRL så var det elsjekk i alle leiligheter av Tensio og dette er sjekket og utbedret den 16.09.2022

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**

I regi av BRL så er det bygging i området rundt, som er vedtatt på generasforsamling.
Men ikke i umiddelbar nærhet av leiligheten.

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**

Se informasjon fra BRL styre.

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Byggmester Arnøy og Haugen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av lettvegg mellom de 2 minste soverommene.

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 mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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

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: Onsdag 07.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Byåsen Videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024
Se eget vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025
Det er budsjettert med kr 683 943,- i honorar for tilbakelagt periode.

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak - ansettelse av daglig leder
Styret fikk på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede muligheter for ansettelse av daglig leder.

På grunn av mange pågående prosjekter har ikke styret hatt kapasitet til å utrede denne saken fram til nå.
Saken settes på dagsorden til generalforsamlingen på nytt når styret har utredning klar.

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Demokratisk til talerett og bruk av mikrofon under generalforsamling - beboer Tone Hoff Almenning

"Bakgrunn: Under tidligere generalforsamlinger i borettslaget ble en mikrofon brakt til andelseiere der de satt, slik at de enkelt kunne komme til orde i debatten. Ved siste generalforsamling ble praksisen endret, og andelseiere som ønsket å ytre seg måtte forlate plassen sin, gå ned til en sentral mikrofon foran styret og forsamlingen. Dette skaper flere utfordringer:

1. Begrenset deltakelse og ytringsfrihet:
• Mange kvier seg for å ta ordet når det innebærer fysisk forflytning og eksponering foran forsamlingen.
• Sjenanse, sosial usikkerhet eller redsel for å tale foran en stor gruppe kan føre til at viktige innspill ikke kommer frem.
• Demokratisk deltakelse svekkes når terskelen for å ta ordet blir høyere.

2. Fysiske barrierer og likestilling:
• Noen andelseiere har bevegelsesutfordringer eller funksjonsnedsettelser, og selv om en mikrofon kan bringes til disse, kan ikke alle med skjulte utfordringer (f.eks. smerter, balanseproblemer, angst) nødvendigvis benytte en sentral talerstol.
• Andre på raden må reise seg og flytte seg for at én person skal komme frem, noe som er upraktisk og uønsket for mange.

3. Ineffektivitet og tidssløsing:
• Forflytning tar tid, særlig i et auditorium hvor rader er trange. Dette kan føre til unødvendige forsinkelser og en mindre effektiv generalforsamling.

Demokratisk praksis og kildegrunnlag: I demokratiske prosesser, som i kommunale møter, politiske debatter og andre forsamlinger med mange deltakere, er det vanlig praksis å sikre enkel tilgang til talerett.
Eksempler på dette inkluderer:
• Kommuneloven § 11-1 fremhever at møter i folkevalgte organer skal være preget av "forsvarlig saksbehandling", noe som også omfatter rimelige og inkluderende talerutiner.
• Norsk standard for møter i borettslag (NBBL) anbefaler tilgjengelige mikrofonløsninger for å sikre like muligheter for deltakelse.
• Lover om universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) påpeker at møter og arrangementer må tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

Med dette vedtaket vil generalforsamlingen fremme en mer inkluderende, effektiv og demokratisk prosess."

Forslag til vedtak: For å sikre reell deltakelse og god demokratisk praksis foreslår vi at generalforsamlingen vedtar følgende:
1. Mikrofoner skal bringes rundt til andelseiere der de sitter, slik at de kan delta i debatten uten å måtte gå ned til en sentral mikrofon.
2. Dersom auditoriumets oppsett gjør dette vanskelig, skal det vurderes alternative løsninger, som trådløse mikrofoner eller mikrofoner plassert på stativer flere steder i lokalet.
3. Styret pålegges å sikre at fremtidige generalforsamlinger gjennomføres med tilrettelegging for bred deltakelse, slik at terskelen for å ta ordet er lav og alle andelseiere opplever en reell mulighet til å ytre seg.

Styrets innstilling: For å sikre et godt møte har styret de 2 siste generalforsamlinger valgt å ha mikrofon fremst i møtelokalet.

Årsaken til at styret med møteleder har valgt denne løsningen er for å få mer struktur på møtet, samt å sikre at all kommunikasjon foregår gjennom mikrofon slik at hørslelshemmede får delta på lik linje med hørende.

Styret har erfart at kvaliteten på møtene går ned når styremedlemmer må gå rundt i lokalet for å passe mikrofon i steden for å være aktiv og å svare ut henvendelser.

For de som har utfordringer hensynstas og mikrofon tilbringes ved behov.

6.2 Bytte vindu i leilighet - beboer Hanne Bekkevold

"Jeg bor i en 30 kvm leilighet med sovealkove i øverste etasje i W.A nr. 14 A.

Leiligheten er uten ventiler i veggene, det er kun mulighet for å lufte sovealkoven ved å åpne et vindu som er halvveis i stuen og halveis i sovealkoven.

Dette er svært upraktisk, særlig på vinterstid da det blir kaldt i hele leiligheten dersom jeg vil ha luft om natten. Jeg trives best når jeg kan sove med vinduet åpent, og det går da unødvendig med strøm til oppvarming vinterstid. Jeg ønsker derfor å bytte ut vinduet som er i leiligheten nå, med to mindre vinduer som til sammen blir like stort som originalt vindu. Ved å få to mindre vinduer får jeg mulighet til å lukke den ene veggen på sovealkoven, og flytte inngangen til sovealkoven slik at jeg ikke lenger må åpne vinduet i hele leiligheten for å få luft på natten.

Jeg har søkt om fasadeendring til Trondheim kommune og fått endringen godkjent. Det vil ikke være en synlig fasadeendring for andre enn meg, da vinduet er på baksiden av blokka/oppå verandaen min. Vinduene er store nok til å være godkjente rømningsveier. Jeg betaler for nye vinduer og arbeid med å sette dem inn selv, og blir å leie inn fagfolk til å gjennomføre jobben. Håper jeg får denne endringen gjennom, da det skaper mye frustrasjon med den løsningen som er nå. Det vil dessuten være positivt for leiligheten at den får nye vinduer."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Eier av leiligheten får et firma til å bytte vinduer og betaler hele jobben + nye vinduer selv.

Styrets innstilling: Samme sak var fremmet i 2024 og ble da nedstemt av generalforsamlingen.

Styret anbefaler å avvente til omfanget av rehabilitering/ vedlikehold er konkludert.

6.3 Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

"Ønsker å montere et lite tak over verandadør for å beskytte døra mot regn og snø når den er åpen. Det er ikke tak på verandaen, så når døra er åpen og det regner ute, blir det vått på innsiden av døra og inne på kjøkkenet. Det blir ofte dårlig luft i leiligheten pga. mangel på ventiler, så har ofte verandadøren åpen. Tidligere eier av leiligheten hadde ikke malt døren heller, så treverket var begynt å råtne, antakeligvis pga. fukt/regn.
Taket er 80x75 cm og monteres enkelt ved å skru det fast i veggen."

Bilde av foreslått løsning følger som vedlegg til saken.
Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Montere tak på vegg iht. bruksanvisning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å avvente til omfanget av rehabilitering/ vedlikehold er konkludert.

6.4 Opprette gjerde rundt eiendommen Selsbakkhøgda Borettslag - beboer Heidi Falk Hjortdahl

"Med erfaringer fra to nærliggende borettslag i Nordre Hallset veg foreslås det å opprette gjerde rundt eiendommen Selsbakkhøgda Borettslag ut mot ytterkantene, med porter som er nøkkel/chip basert.

Bakgrunnen for dette er stor gjennomtrekk av folk i alle aldre som benytter vårt Borettslag som lufteområde.
Per nå ikke det største problemet.
Men med tanke på at Varden som er en større utbygging vil medføre mye større trafikk og mennesker som kommer til området for å se seg rundt vil øke noe voldsomt.
Det er allerede en utfordring i området at ungdom samles i Borettslaget for fester, russ og andre grupperinger.
Det er også hyppig observert narkotikabruk og tidvis salg av narkotika relativt åpenlyst.

Det kommer til å bli problematisk at det ikke er gjerder.
Av den grunn foreslås etablering av gjerder med porter.
Disse gjerdene og portene må være nokså høye for å ha noen effekt, ellers så hopper folk bare over dem."

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vi ønsker å bygge gjerde og porter for å sikre Selsbakkhøgda Borettslag fellesarealer mot hærverk, festing, og uønsket gjennomgangstrafikk.

Styrets innstilling: Med de kostnader vi har og forestående kostnader ser vi ikke at vi økonomisk kan forsvare en slik investering, og ser heller ikke behovet for det.

6.5 Kald leilighet. Ingen isolasjon i ytterveggen på enden av blokka - beboer Randi Dulin

"Æ frys.....veldig. Bor i 1 etg i Waldemar Aunesv. 14D mot yttervegg. Får ikke opp temperaturen i leiligheten. Har stor panelovn på stua, en på kjøkkenet og en vifteovn som kan flyttes rundt etter behov. Fyrer med bjørkeved hver ettermiddag/kveld. Soveromsdørene er igjen.

Når æ sitt på sofaen som står mot ytterveggen, kjenner æ trekken veldig godt mot legger og fotan. Hjelper lite med ullsokker og ulltøfler. Toseteren står uti rommet, og der kjennes også trekken veldig godt. Noe som blir kommentert av besøkende. Etter å har fyrt et par timer, ovnene står også på, kan æ oppnå max 23 grader oppi rommet. På gulvet måler æ 17-18 grader og kjenner trekken veldig godt. Lite forskjell om det er ordentlig kaldt ute, vind eller fuktig luft. Med andre ord, det er ikke mange dager i fjor høst og årets vinter at ikke trekken er utfordrende, og æ må fyre for fullt uten å oppnå noen god innetemperatur. Er veldig økonomiske dyrt å "fyre for kråka".

Ja, det er et gammelt borettslag hvor mye rehabilitering står på lista, og det vil vel ta år for å komme igjennom alt. Naboer over mæ klager også på at det er kaldt,og det er kaldt å ta på ytterveggen. Æ har bodd her i blokka i 20 år, men det har aldri vært så kaldt/trekkfullt før. Det er tydelig at det har blitt en forverring av isolasjon i ende veggen."

Forslag til vedtak: Rehabilitering av yttervegg på Waldemar Auvesv 14D før neste vinter som et forprosjekt. Det vil gi en pekepinn før eventuelt andre yttervegger kan/må tas.

Styrets innstilling: På grunnlag av innmeldt sak, har styret leid inn TOBB for å utrede en evt. tidligere oppstart med å drenere blokker før rehabilitering/vedlikehold som ifølge Plussplan er planlagt i 2028.

Dette vil ikke har stor betydning for å få varmere leiligheter. TOBB sin tilbakemelding er at det også blir fordyrende og mer belastning for alle beboere ved å drenere først, for deretter å totalrenovere blokkene kort tid etter.

Sammendrag fra TOBB:
Dreneringen er fra byggeår og er nå 60 år - dette vil si at lang levetid er overskredet og at denne nå bør byttes (drensmasser/ drensrør/tilleggsisolering). Da det ikke er registrert noen unormale indikasjoner til fuktinntrenginger i kjellerarealene, samt at det ikke er kollaps i drensrørene, så antas det at dreneringen fortsatt fungerer tilnærmet som tiltenkt, og at man mest sannsynlig kan avvente utskiftning av drenering med ca. 6-10 år.

Styrets innstilling blir da å følge Plussplanen.

6.6 Indeksregulering av differanse på felleskostnad for leiligheter i 1. etasje - beboer Hanne E. Strøm

"Husleien har for 1. Etg leiligheter vært 100 kr billigere i alle år. Ønsker at denne satsen indeksreguleres. 1. etg har ingen isolasjon fra kjeller. Ekstremt gulvkaldt på vinterstid. Dette bør utbedres. Ønsker at saken under ett blir sett på av GF og at man fatter en beslutning."

Styrets innstilling: Styret foreslår at lettelse av husleie for 1. etasje indeksreguleres

7. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes. Valgkomiteens innstilling følger som vedlegg til saken.

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Hanne Cecilie Hagen

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Kristin Skar Vigtil
Kristin Gautvik (fratrådt 2024)

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Roger Bøkseth (fratrådt i 2024)

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yvonne Bøkseth
Hanne Irene Haugen
Silje Marita Knutsen
Stine Merete Lysholm

7.5 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

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

09.04.2025
Selsbakkhøgda Borettslag
styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		18 383 808	24 858 372	18 344 640	20 207 000
Felleskostnader kapitaldel		8 125 728	0	8 128 000	7 630 000
Inntekter garasjer		489 650	354 400	491 400	491 400
Utleieinntekter		0	0	0	300 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 916 480	3 158 400	3 246 725	2 760 000
Andre tillegg	1	1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 075 200
Andre driftsinntekter	2	1 979 388	1 623 416	1 168 400	1 813 000
Sum driftsinntekter		**32 970 254**	**31 069 788**	**32 454 365**	**34 276 600**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-1 698 809	-1 714 921	-2 319 380	-2 647 140
Styrehonorar		-642 180	-642 000	-642 200	-683 943
Avskrivninger		-1 786 228	-719 966	-875 216	-1 734 772
Forretningsførerhonorar		-345 720	-356 221	-380 292	-380 500
Honorar administrative tjenester		-406 528	-398 356	-404 170	-224 000
Eksterne honorar	4	-1 212 858	-788 776	-130 000	-1 377 200
Kontingent boligbyggelag		-239 725	-200 700	-217 425	-236 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-119 074	-204 459	-86 200	-202 000
Vaktmestertjenester		-2 483 501	-1 168 568	-1 000 000	-200 000
Renholdstjenester		-966 942	-877 634	-880 000	-1 058 000
Løpende vedlikehold	6	-1 455 927	-1 759 351	-2 000 000	-1 500 000
Periodisk vedlikehold	7	-23 380 608	-15 972 127	-40 000 000	-20 122 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 805 410	-3 064 771	-3 246 725	-2 760 000
Forsikring		-1 575 318	-1 711 180	-2 493 840	-1 670 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 187 187	-4 394 974	-3 969 400	-4 515 000
Eiendomsavgifter		-2 372 205	-2 250 156	-2 363 000	-2 410 000
Energi, felles		-1 154 579	-744 734	-650 000	-850 000
Andre driftsutgifter	8	-1 742 722	-1 649 072	-1 151 000	-1 222 000
Sum driftskostnader		**-48 575 521**	**-38 617 963**	**-62 808 848**	**-43 792 555**
DRIFTSRESULTAT		**-15 605 267**	**-7 548 175**	**-30 354 483**	**-9 515 955**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		1 127 349	906 974	300 000	300 000
Finanskostnader		-4 827 276	-4 878 503	-7 830 614	-7 320 000
Netto finansposter		**-3 699 927**	**-3 971 529**	**-7 530 614**	**-7 020 000**
Resultat før skattekostnad		**-19 305 195**	**-11 519 704**	**-37 885 097**	**-16 535 955**
Ordinært resultat etter skatt		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
ÅRSRESULTAT	**9, 14**	**-19 305 195**	**-11 519 704**	**-37 885 097**	**-16 535 955**
Disponering av totalresultat:		-19 305 195	-11 519 704	-37 885 097	-16 535 955
Overført fra annen egenkapital		-19 305 195	-11 519 704	0	0

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	189 105 404	189 317 693
Maskiner	10	718 730	589 789
Andre anleggsmidler	10	7 924 548	8 451 864
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	11	418 482	318 482
Sum anleggsmidler		**198 167 164**	**198 677 828**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	1 175 844	546 108
Periodiserte kostnader	12	2 328 454	1 371 452
Andre fordringer	12	65 023	2 398
Mellomregning Klare Finans	12	594 258	449 800
Opptjente renter	12	275 833	742 281
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	25 585 711	20 388 069
Sum omløpsmidler		**30 025 123**	**23 500 108**
SUM EIENDELER		**228 192 287**	**222 177 936**

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 onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Byåsen Videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot fra TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Pauline Falk Hjortdahl

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 58

Antall fullmakter: 10

Totalt stemmeberettigede: 68

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det er budsjettert med kr 683 943,- i honorar for tilbakelagt periode.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 683 943,-

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak - ansettelse av daglig leder

Styret fikk på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede muligheter for ansettelse av daglig leder.

På grunn av mange pågående prosjekter har ikke styret hatt kapasitet til å utrede denne saken fram til nå.
Saken settes på dagsorden til generalforsamlingen på nytt når styret har utredning klar.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Demokratisk til talerett og bruk av mikrofon under generalforsamling - beboer Tone Hoff Almenning

"Bakgrunn: Under tidligere generalforsamlinger i borettslaget ble en mikrofon brakt til andelseiere der de satt, slik at de enkelt kunne komme til orde i debatten. Ved siste generalforsamling ble praksisen endret, og andelseiere som ønsket å ytre seg måtte forlate plassen sin, gå ned til en sentral mikrofon foran styret og forsamlingen. Dette skaper flere utfordringer:

1. Begrenset deltakelse og ytringsfrihet:
• Mange kvier seg for å ta ordet når det innebærer fysisk forflytning og eksponering foran forsamlingen.
• Sjenanse, sosial usikkerhet eller redsel for å tale foran en stor gruppe kan føre til at viktige innspill ikke kommer frem.
• Demokratisk deltakelse svekkes når terskelen for å ta ordet blir høyere.

2. Fysiske barrierer og likestilling:
• Noen andelseiere har bevegelsesutfordringer eller funksjonsnedsettelser, og selv om en mikrofon kan bringes til disse, kan ikke alle med skjulte utfordringer (f.eks. smerter, balanseproblemer, angst) nødvendigvis benytte en sentral talerstol.
• Andre på raden må reise seg og flytte seg for at én person skal komme frem, noe som er upraktisk og uønsket for mange.

3. Ineffektivitet og tidssløsing:
• Forflytning tar tid, særlig i et auditorium hvor rader er trange. Dette kan føre til unødvendige forsinkelser og en mindre effektiv generalforsamling.

Demokratisk praksis og kildegrunnlag: I demokratiske prosesser, som i kommunale møter, politiske debatter og andre forsamlinger med mange deltakere, er det vanlig praksis å sikre enkel tilgang til talerett.
Eksempler på dette inkluderer:
• Kommuneloven § 11-1 fremhever at møter i folkevalgte organer skal være preget av "forsvarlig saksbehandling", noe som også omfatter rimelige og inkluderende talerutiner.
• Norsk standard for møter i borettslag (NBBL) anbefaler tilgjengelige mikrofonløsninger for å sikre like muligheter for deltakelse.
• Lover om universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) påpeker at møter og arrangementer må tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne.

Med dette vedtaket vil generalforsamlingen fremme en mer inkluderende, effektiv og demokratisk prosess."

Vedtak:
Stemmer for: 45
Stemmre mot: 15

Forslag til vedtak vedtas.

6.2 Bytte vindu i leilighet - beboer Hanne Bekkevold

"Jeg bor i en 30 kvm leilighet med sovealkove i øverste etasje i W.A nr. 14 A.

Leiligheten er uten ventiler i veggene, det er kun mulighet for å lufte sovealkoven ved å åpne et vindu som er halvveis i stuen og halveis i sovealkoven.

Dette er svært upraktisk, særlig på vinterstid da det blir kaldt i hele leiligheten dersom jeg vil ha luft om natten. Jeg trives best når jeg kan sove med vinduet åpent, og det går da unødvendig med strøm til oppvarming vinterstid. Jeg ønsker derfor å bytte ut vinduet som er i leiligheten nå, med to mindre vinduer som til sammen blir like stort som originalt vindu. Ved å få to mindre vinduer får jeg mulighet til å lukke den ene veggen på sovealkoven, og flytte inngangen til sovealkoven slik at jeg ikke lenger må åpne vinduet i hele leiligheten for å få luft på natten.

Jeg har søkt om fasadeendring til Trondheim kommune og fått endringen godkjent. Det vil ikke være en synlig fasadeendring for andre enn meg, da vinduet er på baksiden av blokka/oppå verandaen min. Vinduene er store nok til å være godkjente rømningsveier. Jeg betaler for nye vinduer og arbeid med å sette dem inn selv, og blir å leie inn fagfolk til å gjennomføre jobben. Håper jeg får denne endringen gjennom, da det skaper mye frustrasjon med den løsningen som er nå. Det vil dessuten være positivt for leiligheten at den får nye vinduer."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Stemmer for: 20
Stemmre mot: 41

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6.3 Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

"Ønsker å montere et lite tak over verandadør for å beskytte døra mot regn og snø når den er åpen. Det er ikke tak på verandaen, så når døra er åpen og det regner ute, blir det vått på innsiden av døra og inne på kjøkkenet. Det blir ofte dårlig luft i leiligheten pga. mangel på ventiler, så har ofte verandadøren åpen. Tidligere eier av leiligheten hadde ikke malt døren heller, så treverket var begynt å råtne, antakeligvis pga. fukt/regn.
Taket er 80x75 cm og monteres enkelt ved å skru det fast i veggen."

Bilde av foreslått løsning følger som vedlegg til saken.
Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Saken trekkes av fullmaktshaver til forslagsstiller.

6.4 Opprette gjerde rundt eiendommen Selsbakkhøgda Borettslag - beboer Heidi Falk Hjortdahl

"Med erfaringer fra to nærliggende borettslag i Nordre Hallset veg foreslås det å opprette gjerde rundt eiendommen Selsbakkhøgda Borettslag ut mot ytterkantene, med porter som er nøkkel/chip basert.

Bakgrunnen for dette er stor gjennomtrekk av folk i alle aldre som benytter vårt Borettslag som lufteområde.
Per nå ikke det største problemet.
Men med tanke på at Varden som er en større utbygging vil medføre mye større trafikk og mennesker som kommer til området for å se seg rundt vil øke noe voldsomt.
Det er allerede en utfordring i området at ungdom samles i Borettslaget for fester, russ og andre grupperinger.
Det er også hyppig observert narkotikabruk og tidvis salg av narkotika relativt åpenlyst.

Det kommer til å bli problematisk at det ikke er gjerder.
Av den grunn foreslås etablering av gjerder med porter.
Disse gjerdene og portene må være nokså høye for å ha noen effekt, ellers så hopper folk bare over dem."

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6.5 Kald leilighet. Ingen isolasjon i ytterveggen på enden av blokka - beboer Randi Dulin

"Æ frys.....veldig. Bor i 1 etg i Waldemar Aunesv. 14D mot yttervegg. Får ikke opp temperaturen i leiligheten. Har stor panelovn på stua, en på kjøkkenet og en vifteovn som kan flyttes rundt etter behov. Fyrer med bjørkeved hver ettermiddag/kveld.
Soveromsdørene er igjen.

Når æ sitt på sofaen som står mot ytterveggen, kjenner æ trekken veldig godt mot legger og fotan. Hjelper lite med ullsokker og ulltøfler. Toseteren står uti rommet, og der kjennes også trekken veldig godt. Noe som blir kommentert av besøkende. Etter å har fyrt et par timer, ovnene står også på, kan æ oppnå max 23 grader oppi rommet. På gulvet måler æ 17-18 grader og kjenner trekken veldig godt. Lite forskjell om det er ordentlig kaldt ute, vind eller fuktig luft. Med andre ord, det er ikke mange dager i fjor høst og årets vinter at ikke trekken er utfordrende, og æ må fyre for fullt uten å oppnå noen god innetemperatur. Er veldig økonomiske dyrt å "fyre for kråka".

Ja, det er et gammelt borettslag hvor mye rehabilitering står på lista, og det vil vel ta år for å komme igjennom alt. Naboer over mæ klager også på at det er kaldt,og det er kaldt å ta på ytterveggen. Æ har bodd her i blokka i 20 år, men det har aldri vært så kaldt/ trekkfullt før. Det er tydelig at det har blitt en forverring av isolasjon i ende veggen."

Vedtak:

Forslag til vedtak: Rehabilitering av yttervegg, gavelvegg på Waldemar Auvesv 14D før neste vinter som et forprosjekt. Det vil gi en pekepinn før eventuelt andre yttervegger kan/må tas.

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6.6 Indeksregulering av differanse på felleskostnad for leiligheter i 1. etasje - beboer Hanne E. Strøm

"Husleien har for 1. Etg leiligheter vært 100 kr billigere i alle år. Ønsker at denne satsen indeksreguleres. 1. etg har ingen isolasjon fra kjeller. Ekstremt gulvkaldt på vinterstid. Dette bør utbedres. Ønsker at saken under ett blir sett på av GF og at man fatter en beslutning."

Vedtak:

Regulering er allerede ivaretatt gjennom fordelingsbrøken. De opprinnelige 100 kronene har fulgt utvilklingen til felleskostnadene.

7. Valg

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Hanne Cecilie Hagen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Hanne Cecilie Hagen

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Anne Kristin Skar Vigtil
Kristin Gautvik (fratrådt 2024)

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Anne Kristin Skar Vigtil og Roger Bøkseth

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Roger Bøkseth (fratrådt i 2024)

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Lilja Kristjansdottir og Harald Reitan

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yvonne Bøkseth
Hanne Irene Haugen
Silje Marita Knutsen
Stine Merete Lysholm

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Yvonne Bøkseth
Stine Merete Lysholm
Linda Jensen
Asbjørn Bakås

7.5 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret delegerer internt.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret delegerer internt.

Møttet hevet kl: 19:46

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 11.02.2025 - kl. 18:00

Sted: Byåsen videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Ny vaktmestergarasje

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

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

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

Se eget vedlegg til innkallingen for nærmere beskrivelse av prosjektet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

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

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

29.01.2025

Selsbakkhøgda Borettslag

Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag tirsdag 11.02.2025 kl. 18:00 - Byåsen videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Hjortdal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 72

Antall fullmakter: 33

Totalt stemmeberettigede: 105

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Ny vaktmestergarasje

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Det bygges ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18 med et budsjett på 15 millioner. Saken ble vedtatt med 77 stemmer for, 28 stemmer i mot.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag tirsdag 11.02.2025 kl. 18:00 - Byåsen videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Hjortdal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 72

Antall fullmakter: 33

Totalt stemmeberettigede: 105

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Ny vaktmestergarasje

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

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

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

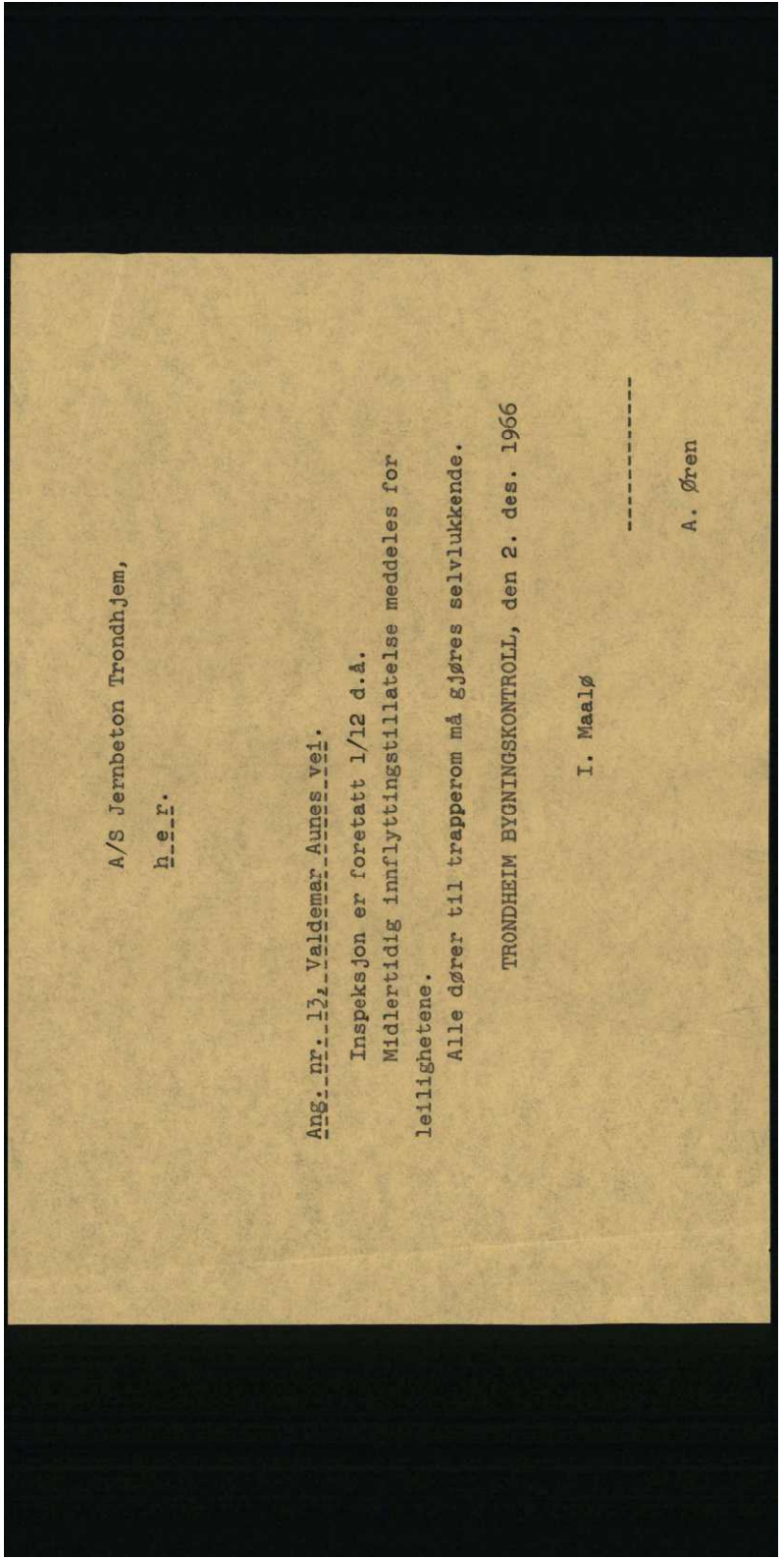
Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Det bygges ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18 med et budsjett på 15 millioner. Saken ble vedtatt med 77 stemmer for, 28 stemmer i mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Selsbakkhøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	12.02.2025
Sekretær	Berit Elise Grindstad (sign.)	12.02.2025
Protokollvitne	Heidi Pauline Falk Hjortdahl (sign.)	12.02.2025



A/S Jernbeton Trondhjem,

h e r.

Ang. nr. 12 Valdemar Aunes vei.

Inspeksjon er foretatt 1/12 d.å.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene.

Alle dører til trapperom må gjøres selvlukkende.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 2. des. 1966

I. Maalø

A. Øren

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 13D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

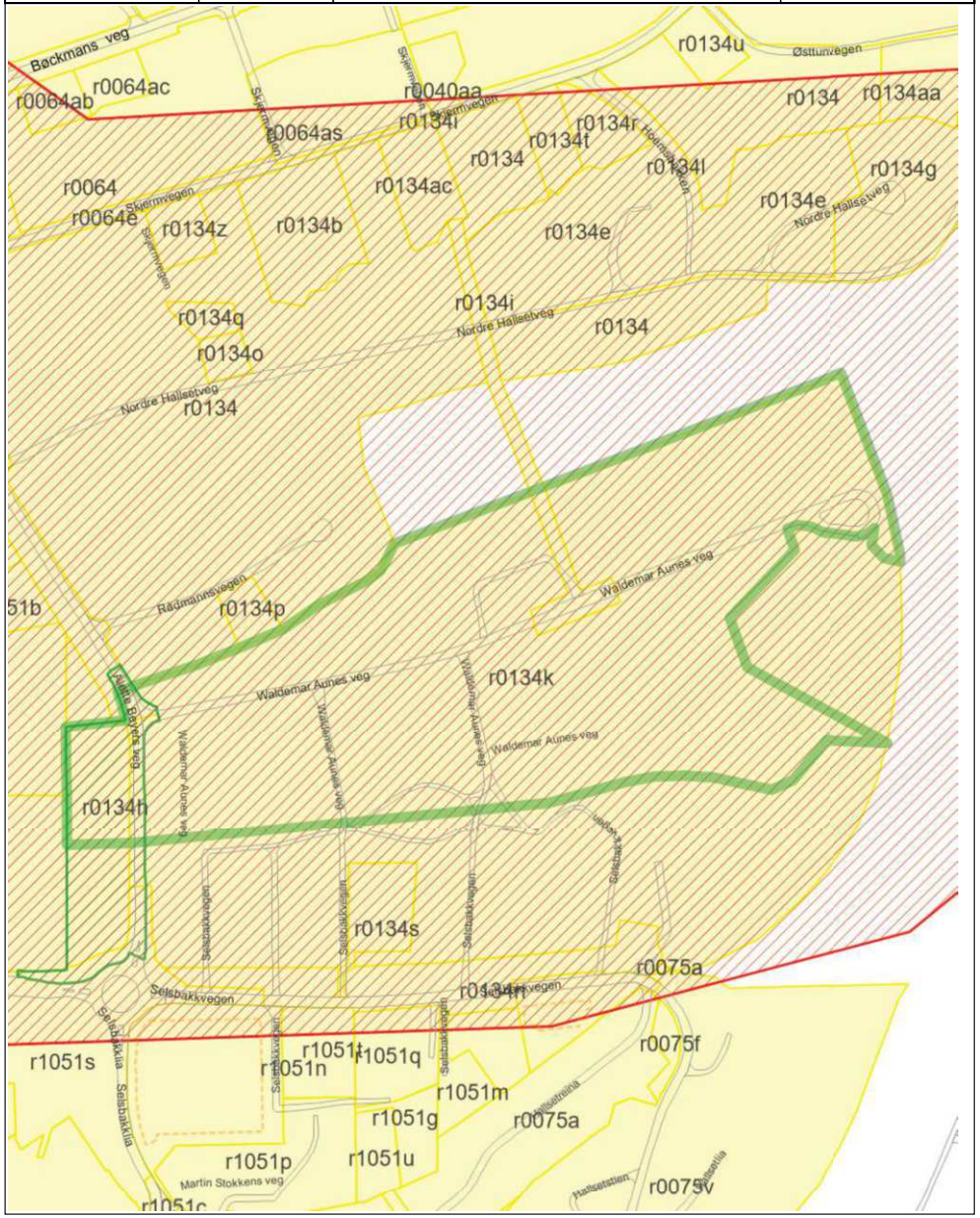
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- 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
- Sporvei/forstadsbane
- Park
- Turveg
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- 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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 13D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

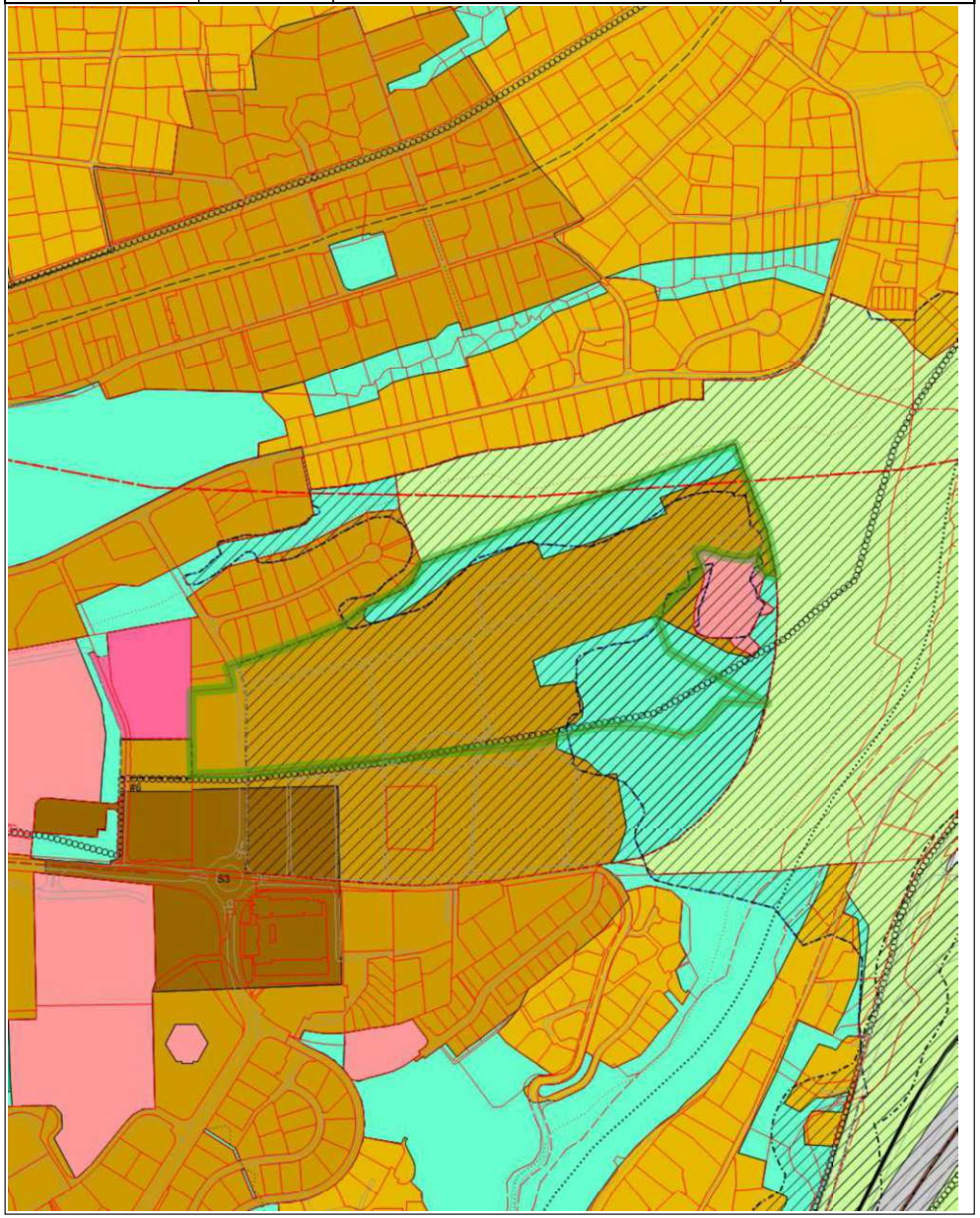
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde forslag
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 13D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Sporveg
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Forbudsgrense vassdrag
- Jernbane - på bakken
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- LNFR

R 134 d

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R134d

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 13.07.65.

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

§ 1

Samtlige blokker skal ha samme takform.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

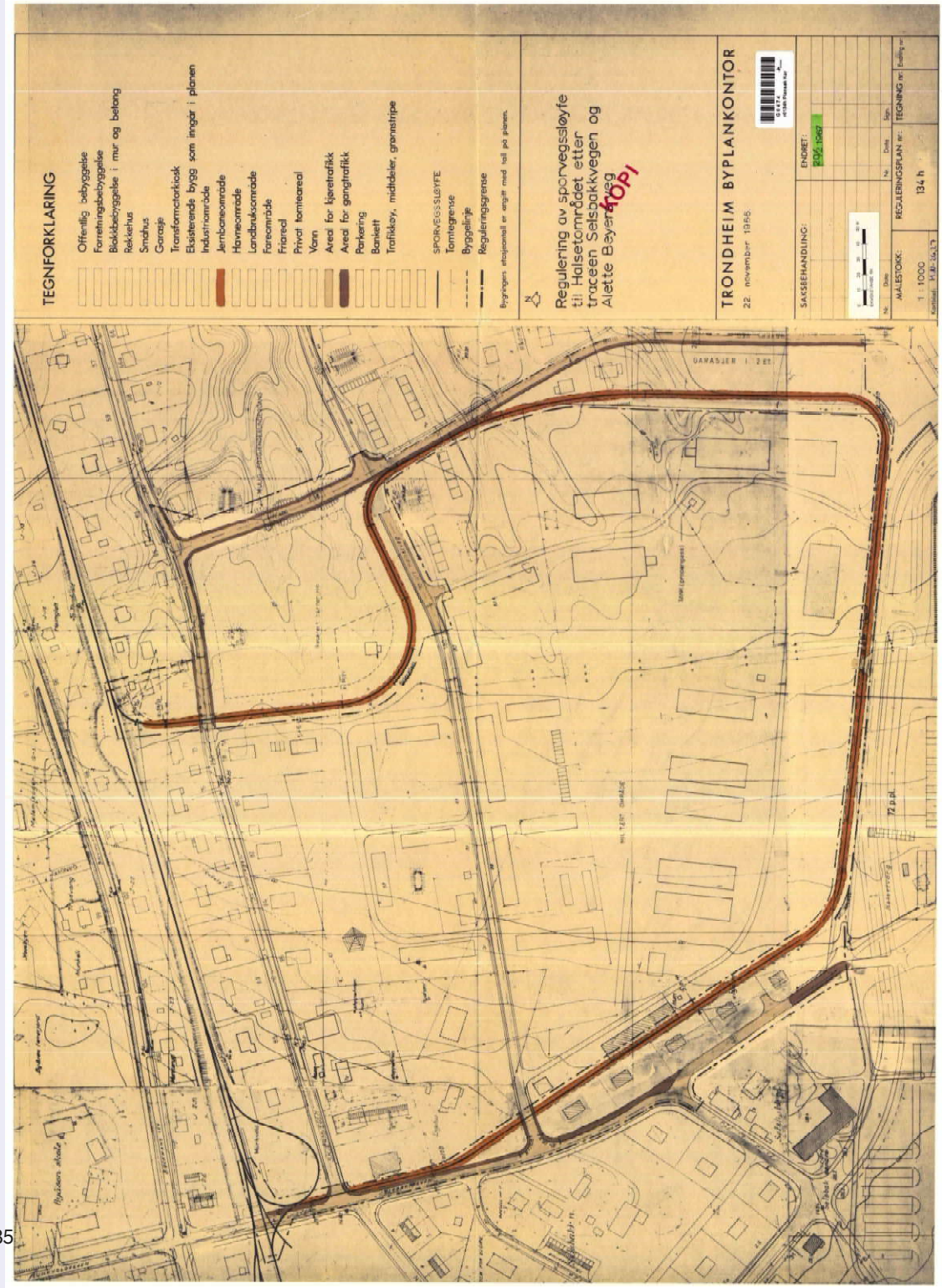
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialvirkning. Utvendig veggbehandling, farver og puss skal godkjennes av bygningsrådet.

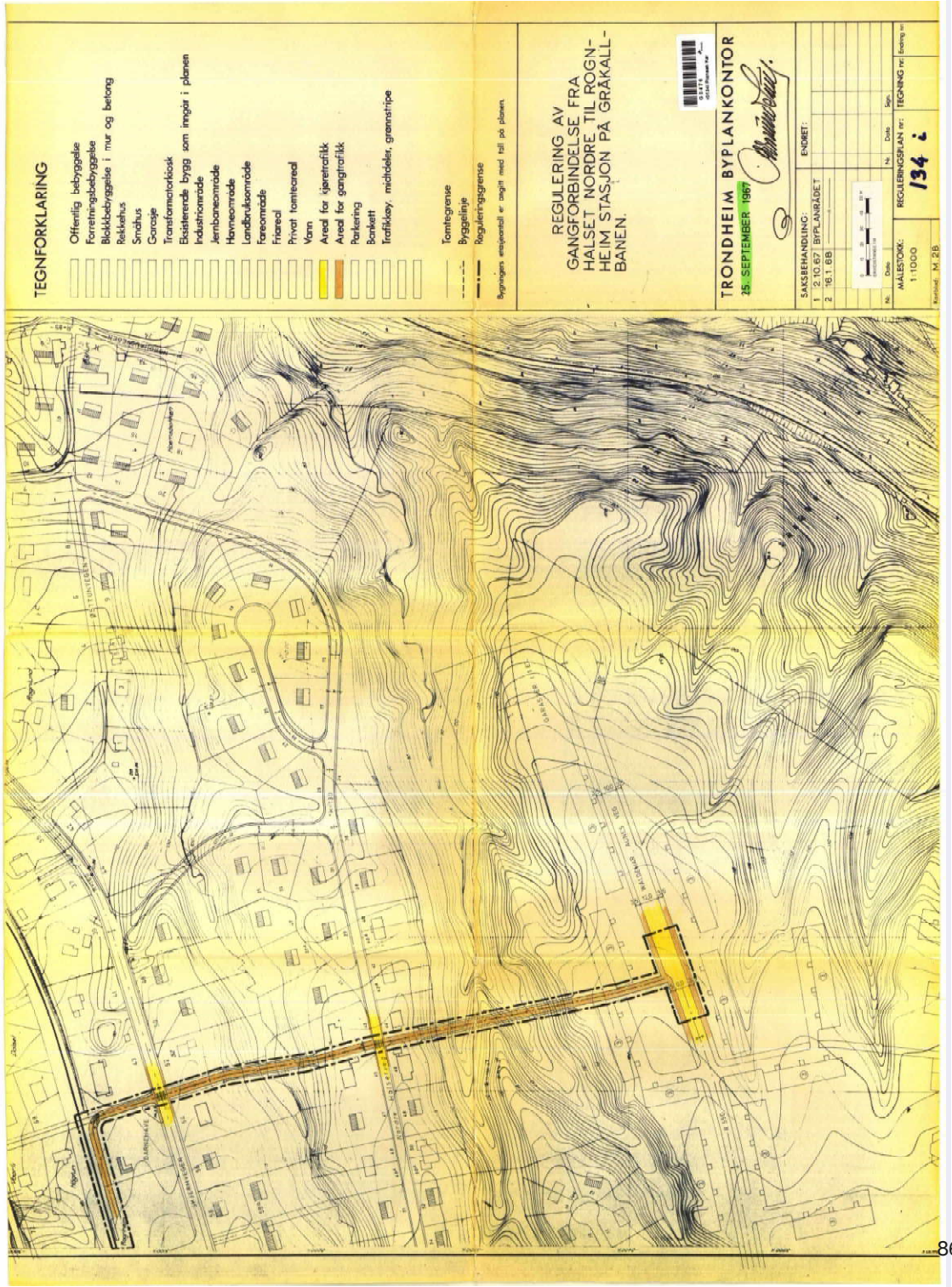
§ 5

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

000

107093/96





R 134

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.

5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.

6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.

11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.

12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

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



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Kontor/Industri (1830)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Friområde (3040)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde; #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse forutsettes fjernet (søppelskur)
- Frisiktlinje
- Grense for sikringsoner
- Grense bestemmelse
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: mai 2022 | 0 10 20 30 40 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon etter tilbakemelding fra byplan	19.02.2021	IHE			
Til sluttbehandling	07.09.2021	BM/Tk			
Endret til riktig planident i tittelfeltet	22.10.2021	BM/Tk			
Endret byggegrense etter klage	04.05.2022	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	11.08.2020	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	10.03.2021	
Offentlig ettersyn	20.03.– 08.05.2021	
Referatsak	22.06.2021	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	28.09.2021	
Behandlet i KASFK	06.10.2021	
Godkjent i bystyret	27.10.2021	
Kunngjøringsdato	04.12.2021	

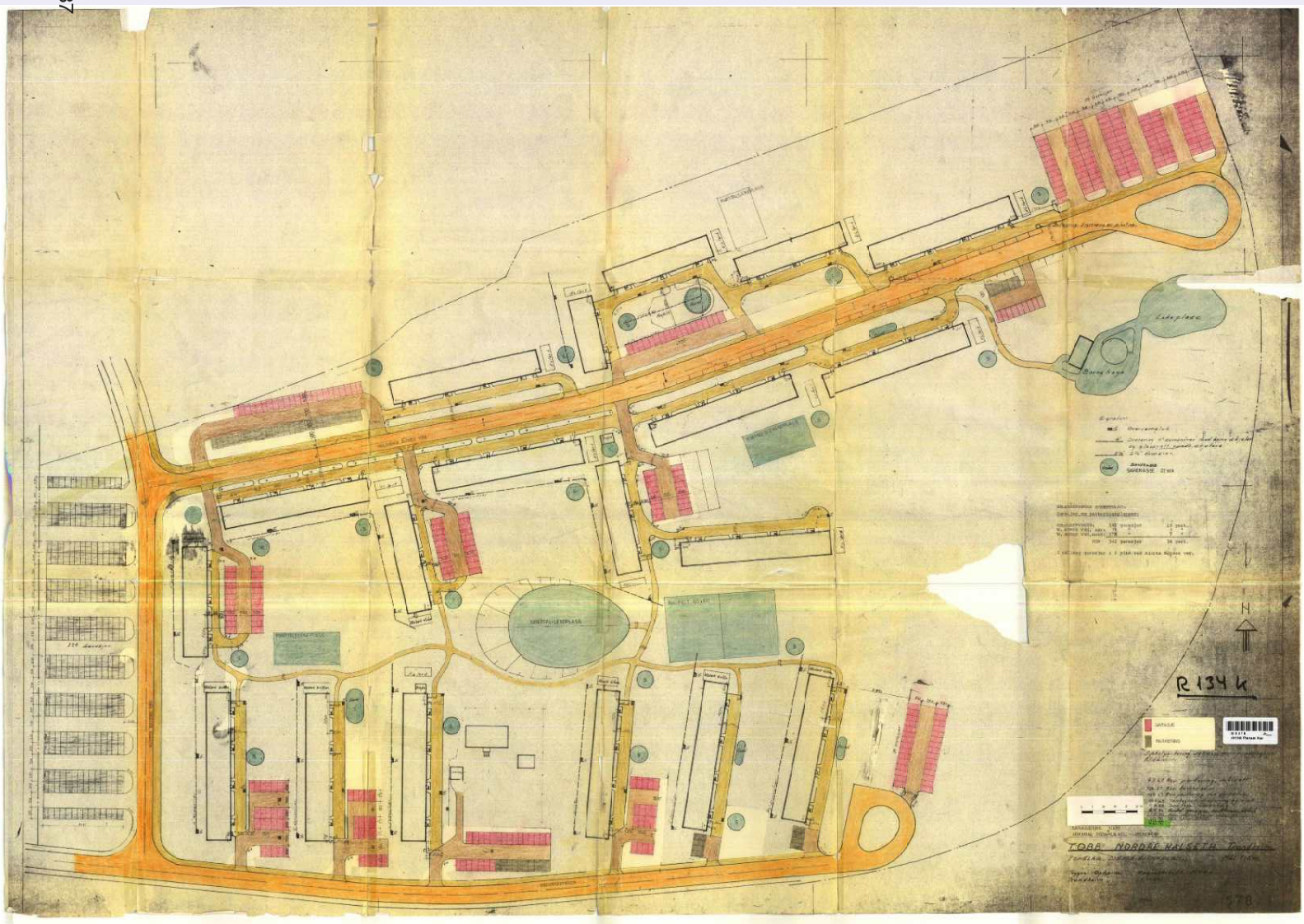
Forslagsstiller: Miljøpakken

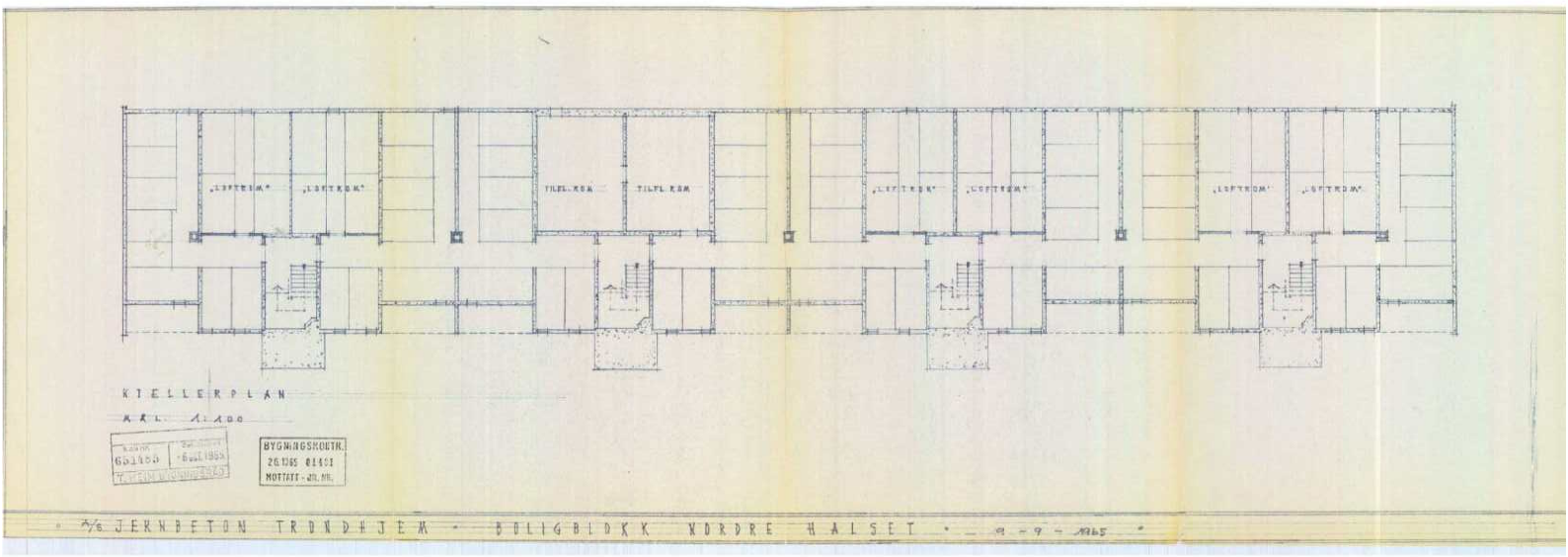
Plankonsulent: Multiconsult

Dato: 26.11.2020

Reguleringsplannr: r20200026

Kommunens saksnr: 20/37432



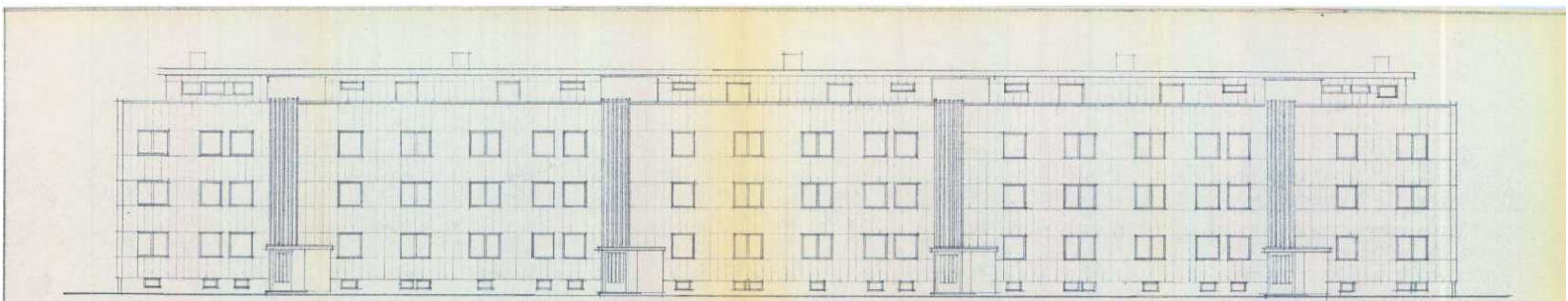


KJELLERPLAN

M 1:100

BYGNINGSKONTR.
26 JUNI 01 1951
MOTTATT - JUL. NR.

A/S JERNBETON TRONDHJEM - BOLIGBLOKK NORDRE HALSET - 9 - 9 - 1965 -

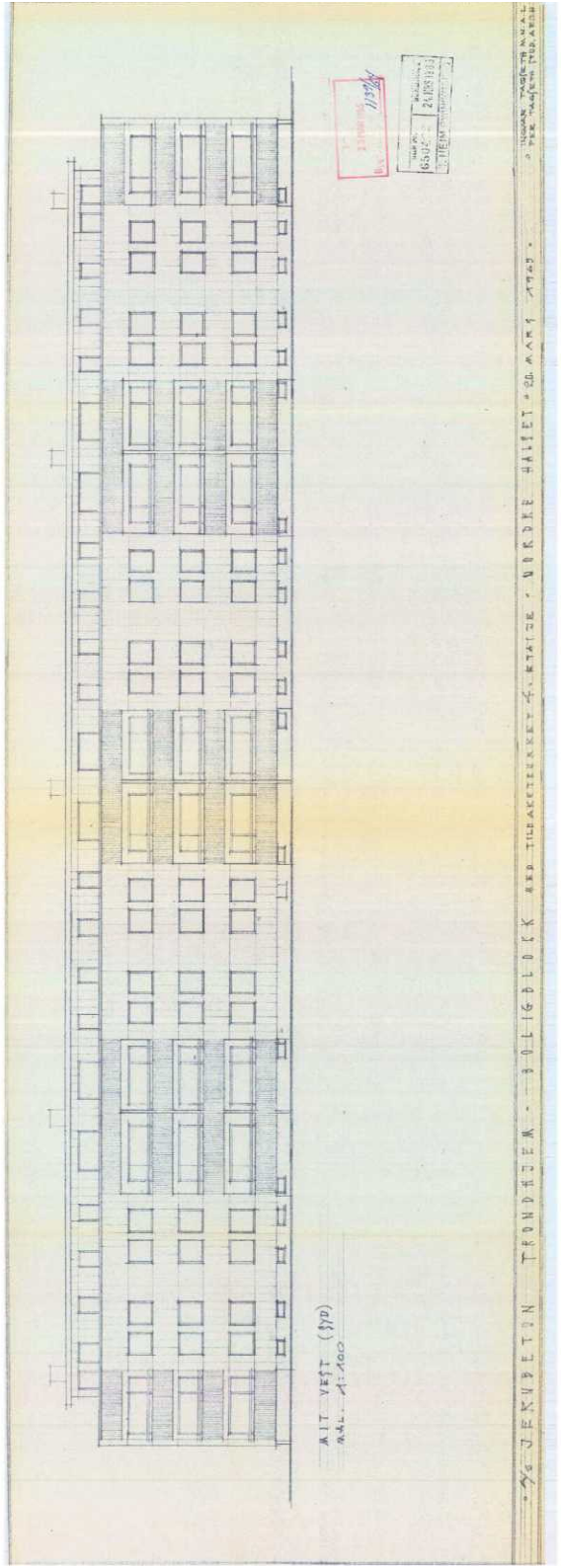


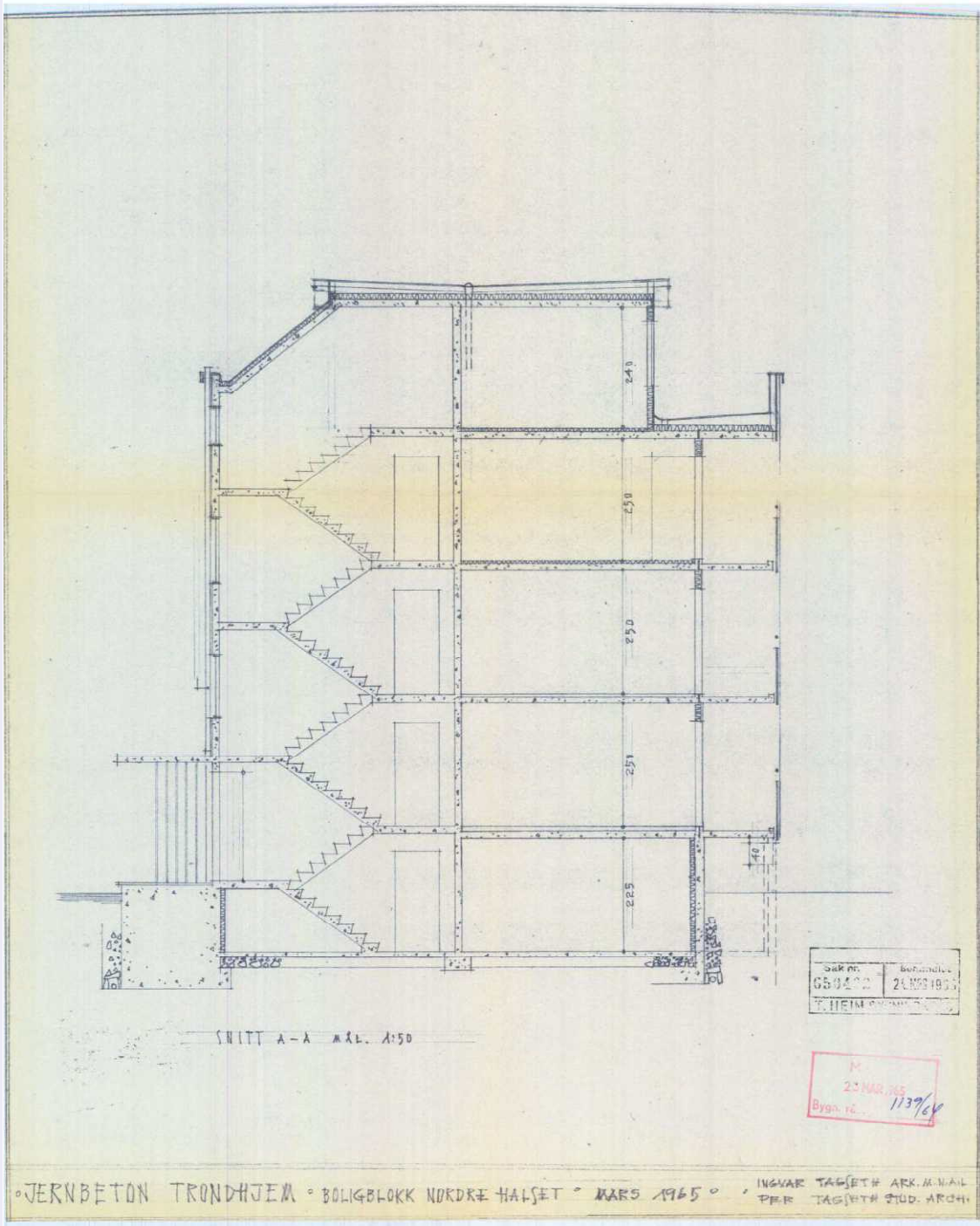
MOT ØST (NORD)

M 1:100

A/S JERNBETON TRONDHJEM - BOLIGBLOKK MED TILBAKETREKKET 4 ETASJE NORDRE HALSET "23. MARS 1965 "

TIDLIGERE TAGSETH ARK. KNAL
FOR TAGSETH STUD. ARCH


A-1 VEST (SYD)
MÅL. 1:100


240
250
250
251
225
140
SNITT A-A MÅL. 1:50
Sak nr. 65042
Bet.mellet 24.MAR.1965
T. HEIM
23 MAR. 1965
Bygn. kt. 1137/64
JERNBETON TRONDHJEM · BOLIGBLOKK NORDRE HALSET · MARS 1965 ·
INGVAR TAGSETH ARK. M.N.A.L
PER TAGSETH STUD. ARCH.

WALDEMAR AUNES VEG 13D

Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hallset	Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	7 min 0.6 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	12 min 1 km
Rognheim	Linje 9	13 min 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 7.9 km
Trondheim Værnes		37 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	7 min 2.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	11 min 0.9 km
Skansen Videregående Steinerskole		13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Boreal Travel Trondhein	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

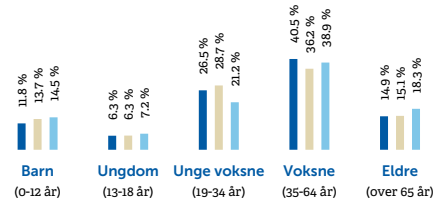
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.7 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Prix Rognheim PostNord	12 min 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

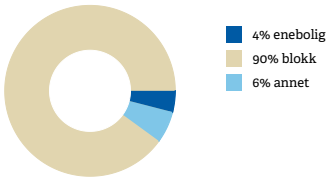
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Byåsen videregående	Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Selsbakk skole	Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
EasyFit Byåsen		6 min
3T-Byåsen		11 min

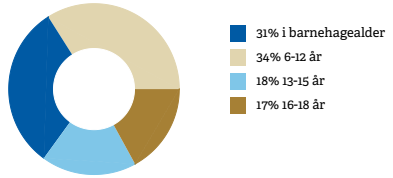
BOLIGMASSE



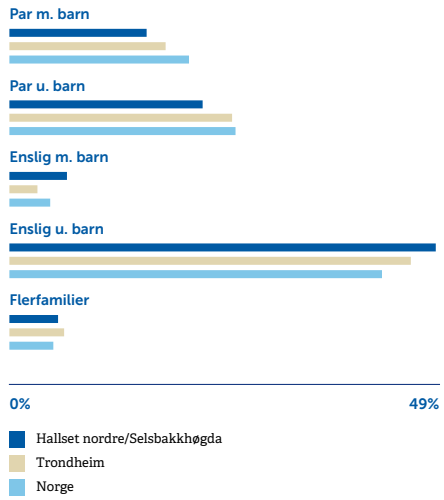
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	6 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



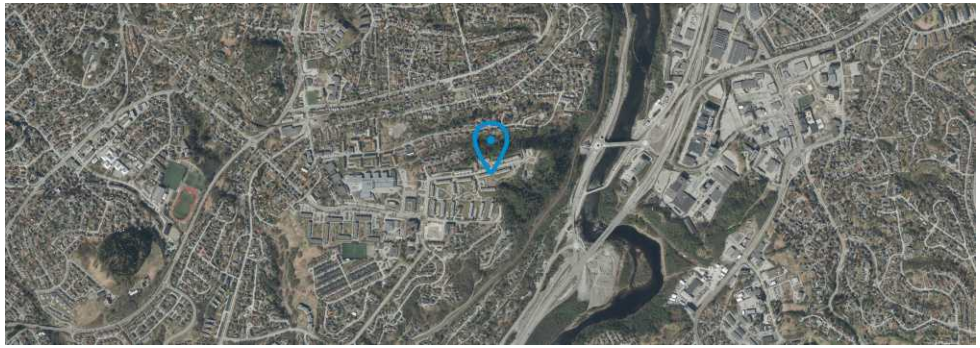
FAMILIESAMMENSETNING

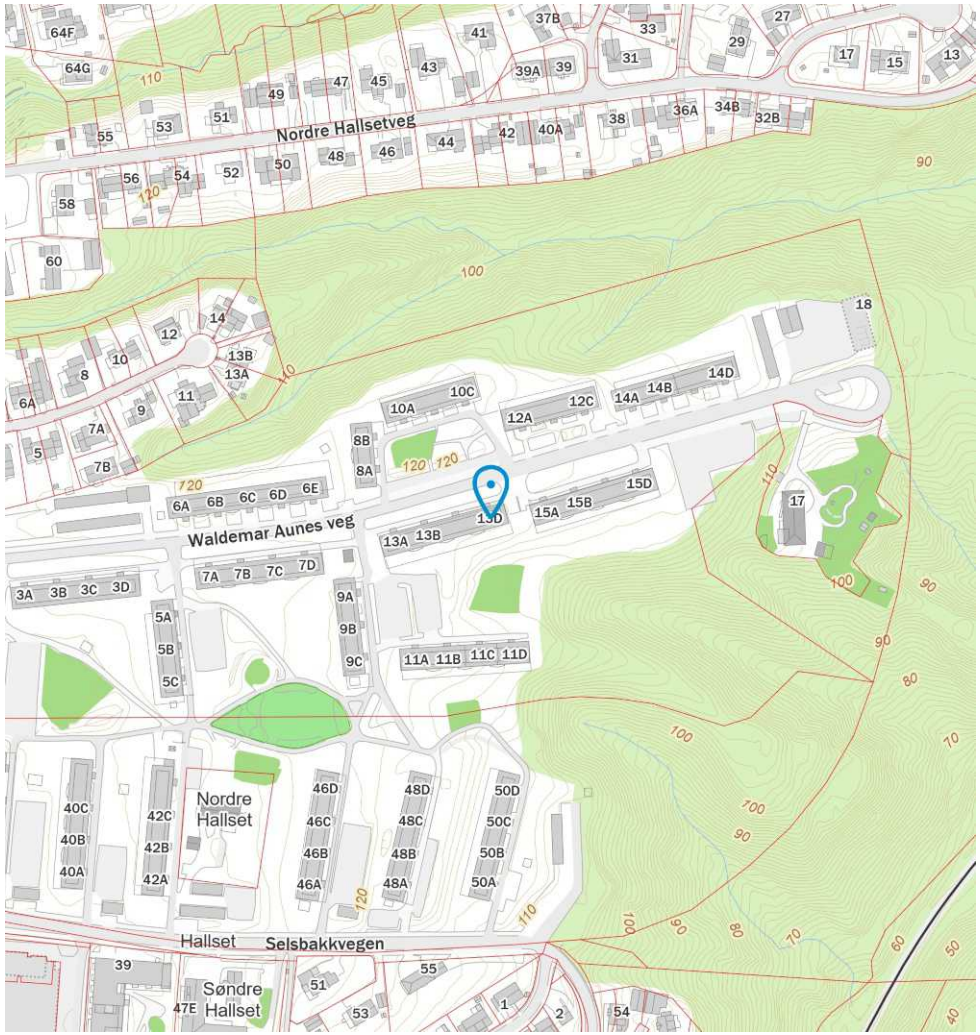


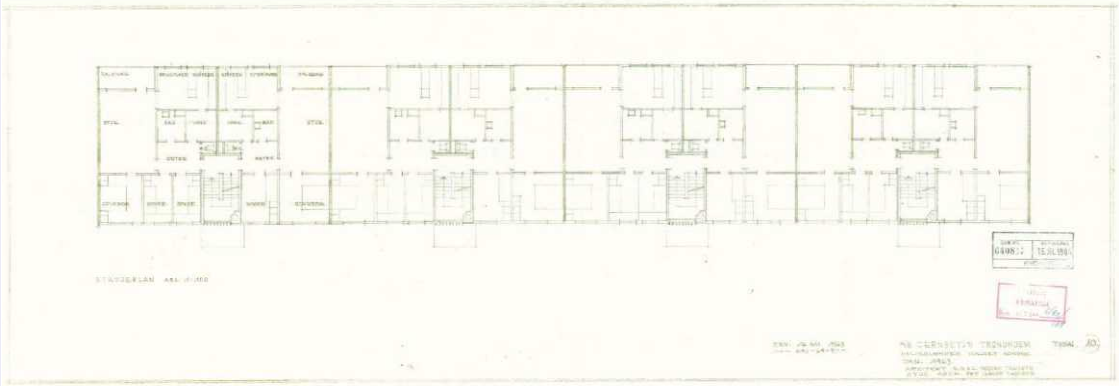
SIVILSTAND

		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

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: 39250177 / Martin Mitani, tlf. 465 40 424
Waldemar Aunes veg 13 D, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 365 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 39250177
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.12.2025

Martin Mitani
Eiendomsmeglerfullmektig

465 40 424
martin.mitani@em1.no

EiendomsMegler 1 Sentrum Søndregate
Søndre gate 4, 7011 Trondheim

eiendomsmegler1.no