

Velkommen til

Selsbakkvegen 47 K, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Selsbakkvegen 47 K
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000,-	**BRA/BRA-i**	121 / 121 m²
Omkostninger	kr	126 790,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	5 116 790,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	38 987,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 155 777,-	**Byggeår**	1998
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 324,-	**Etasje**	2 av 3

Energimerke D

- To balkong/terrasser med fantastiske sol- og utsiktsforhold.
- 3 soverom av god størrelse på hhv 9 - 9 og 10 kvm.
- Romslig leilighet over 2 plan på til sammen 121 kvm.
- 2 bad i Leiligheten.
- Parkeringsplass i garasjeanlegg.
- Romslig kjøkken med god skap- og benkplass.
- Vedfyringsmuligheter.
- Sentral beliggenhet med nærhet til "alt man trenger" av servicefunksjoner.
- Store vindusoverflater med rikelig av lysinnslipp.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Selsbakkvegen 47 K, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 100, Bnr. 201, Snr. 10, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 028 987,-
Prisantydning	kr	4 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	38 987,-
Omkostninger	kr	126 790,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 116 790,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 155 777,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 166 277,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 125 700,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 126 790,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 1.175,- i juni i 2024. Kommunale avgifter faktureres månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 324,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad driftsdel 3 571 kr
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 753 kr
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 579 960,- pr 05-07-2024

Renter og avdrag
Lånenummer: 16365343865, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 05.07.2024: 8.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 149
Saldo per 05.07.2024: 545 821
Andel av saldo: 38 987
Første termin/første avdrag: 16.04.2022 (siste termin 16.11.2036)
Flytende rente
Låneopptaket er på 600 000 kroner, men det er foreløpig bare utbetalt 300 000 kroner.

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: 121 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 15 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
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 3

Parkering
Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Sameiet har 4 ekstra parkeringsplasser (utenfor garasjen) som beboerne kan leie. Kontakt styret ved spørsmål.

Sameiets eiendom
Gnr. 100, Bnr. 201, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 164 m².

Byggeår
1998 ifølge takstmann

Innhold
Internt bruksareal: 1.etasje: Vf, kjøkken, stue, bad, soverom og teknisk bod. Loft: Stue, bad og to soverom.

Eksternt bruksareal:
Kjeller: Bod

Standard
1. etasje
Vf: Parkett på gulv, malt strie på vegger og tak-ess i tak. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Parkett på gulv, malt strie på vegger og tak-ess i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Panelovn som varmekilde.

Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og tak-ess i tak. Panelovn og peis som varmekilde.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger, tak-ess i tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvvarme som varmekilde

Soverom 1: Belegg på gulv, malt strie på vegger og tak-ess i tak. Garderobe. Panelovn som varmekilde.

Teknisk bod: Belegg på gulv, malt strie på vegger og tak-ess i tak. Av utstyr etablert på rommet er det varmtvannstank og sikringskap.

Loft

Stue: Parkett på gulv, malt strie på vegger og tak-ess i tak. Panelovn som varmekilde.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Tak-ess i tak. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Gulvvarme som varmekilde.

Soverom 1: Belegg på gulv, malt strie på gulv, tak-ess i tak.

Soverom 2: Belegg på gulv, malt strie på gulv, tak-ess i tak.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et svært attraktivt boligområde på Hallset. Det er kort vei til de fleste servicefunksjoner, samt Bymarka med turterreng hele året. Rolig og barnevennlig område med lekeplasser og fotballbaner i nærområdet, samt kort vei til skole og barnehage.

Like ved ligger nye Hallset-Hage som inneholder dagligvarehandel, apotek og legekontor.

God tilgang til offentlig kommunikasjon med kort gangavstand til bussholdeplass (ny Metro-bussholdeplass) med hyppige avganger til sentrum, samt trikken på Munkvoll.

I tillegg har man Byåsen VGS med 3T treningssenter og bibliotek like ved.

Adkomst
Fra sentrum:
Ta opp Byåsveien fra rundkjøringen på Ila. Følg denne hele veien opp forbi Munkvoll. Ta til venstre i den siste rundkjøringen like før Dalgårdsbrua inn på Arnt Smistads veg. Følg denne over på Selsbakkvegen og ta andre avkjørsel, rett frem i rundkjøringen ved gamle migosenteret.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Boligbygg oppført i 2 etasjer over kjeller + loft. Vurderte leilighet ligger fordelt i 2.etasje og loftsetasje. Hvor grunnmur er oppført i støpt betong og hovedkonstruksjon er oppført i trekonstruksjoner utvendig kledd med stående bordkledning. Innvendige vegger i betong/trekonstruksjon. Taket er et saltak, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass.
Byggemåte iht takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger og overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Øvrige hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 26.05.1998.

Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: Gjenstående arbeid er utført. Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Trondheim kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk og ved.

Energimerking
D - Oransje

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning

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

Regulering
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og krav om reguleringsplan.

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig r1051q.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forventes byggeaktivitet på Migo tomten.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 254 642,- for 2022
Sekundærverdi kr 4 767 640,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Eier
Magnhild Johanne Amundsen og Magne Amundsen

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 360961
Dato: 05.05.2008
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1407524
Dato: 15.12.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Seksjonering
Dagboknr.: 9445
Dato: 29.05.1997
SNR: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 122 / 1810

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Kommentar fra takstmann:
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter og det er registrert byggemeldte og godkjente tegninger. Det er utført et ikke søknadspliktig tiltak der det er åpnet opp mellom soverom og stue og soverom er tatt i bruk som en del av stuen i 2 etg.

Sameiets økonomiske status for 2023:
Driftsinntekter: 698 844,-
Driftskostnader: -740 480,-
Driftsresultat: -41 636,-
Årsresultat: -74 419

Husdyrhold:
Alt husdyrhold må være slik at det er til minst mulig sjenanse for andre.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,25 % av kjøpesum (inkl. mva).
Markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 265,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 15 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 490,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, 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. 3 114,-
Fotograf kr. 3 062,-
Tilstandsrapport kr. 6 800,-
Stylist (veiledning) kr. 0,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4 525,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 385,-

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). TG3: TG2:

TG 0: 1
TG 1: 14
TG 2: 19
TG 3: 1
TG IU: 0

TG 3:
- Innvendig > Pipe og ildsted

TG 2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkongdør 3 .etg
- Utvendig > Balkongdør 2.etg.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Balkong 2. etg.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

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

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
- Tilstandsrapport datert 22.08.2024
- Energiattest datert 22.08.2024
- Selgers egenerklæring datert 10.07.2024
- Kultirminnekart
- Reguleringsplaner med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel og planoversikt
- Midlertidig brukstillatelse datert 06.07.1998.
- Kartutsnitt
- Protokoll fra 15.05.2024
- Vedtekter
- Ordensregler
- Resultat og balanseregnskap for 2023
- Årsmelding
- Seksjonering datert 29.05.1997

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

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

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

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

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














ASKO
BOSCH




ALT OM BIL
TAUSE VITNER




LANO


Lano









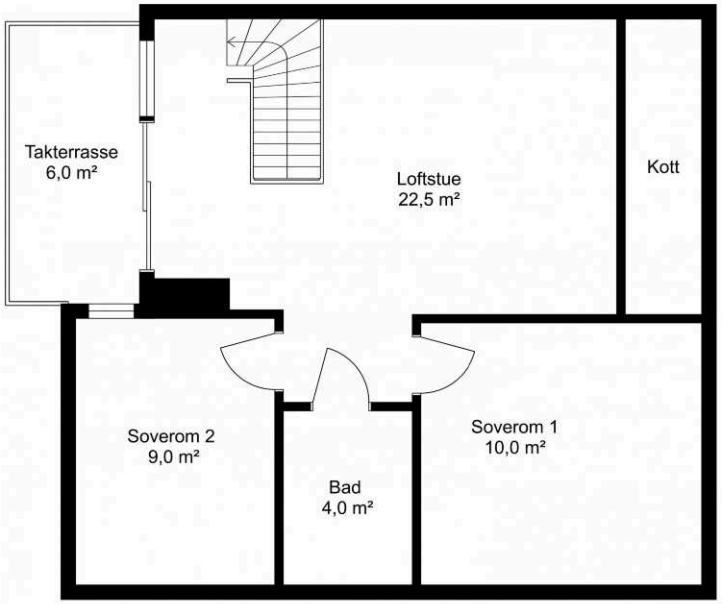

43






45

Selsbakkvegen 47 K
Loft



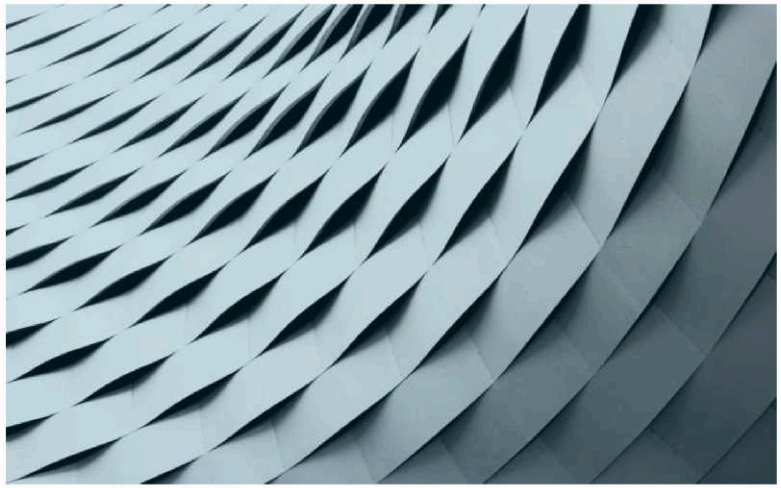
BYGGTAKST
TRØNDELAG

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 201, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 07.08.2024 **Rapportdato:** 22.08.2024 **Oppdragsnr.:** 14250-1263 **Referansenummer:** GH1160

Autorisert foretak: ByggTakst Trøndelag AS

Vår ref: Ole Morten Klykken

BYGGTAKST
TRØNDELAG

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Ole Morten Klykken
Uavhengig Takstingeniør
olemorten@byggtaksttrondelag.no
915 17 930

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enkelte bygningsdeler bærer preg av alder og enkelte oppgraderinger og noe ekstraordinært vedlikehold må regnes med i tiden som kommer.
Flere bygningsdeler har oppnådd forventet levealder og må regnes med oppussing på sikt med tanke på alder. For videre omtale, se respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra balkong i 3 etg.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning og plater i treverk.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Besiktigelse begrenser seg til inspeksjonsluke da det ikke var tilgjengelig trapp opp på befaringsdagen. Det er ikke påvist unormale forhold på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datostemplet 1997. Etter enkel funksjonstest av utvalgte vinduer registreres ingen feil, vinduene går fint opp og igjen.

Bygningen har malt hovedytterdør. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.
Bygningen har malt balkongdør i tre. Ved enkel funksjons test kniper nøren litt i terskel ved åpning og lukking.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Ved enkel funksjonstest virker åpne/ lukkefunksjonen friksjonsfritt.
Balkong loftsetasje utført i trekonstruksjoner tekket med takpapp eller lignende belagt med terrassebord. Rekkverk i tre og malte finer plater.
Balkong i 2 etg utført i tre og stålkonstruksjoner, belagt med terrassebord og rekkverk i stål, glass og plater.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har tak-ess.
Det er ved visuell besiktigelse ikke registrert skader eller avvik ut over normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med nivelleringslaser på stue, og det er registrert et avvik på ca 15 mm på 2 m. målinger er utført fra overgang kjøkken stue og innover i stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe,peis med innsats og sotluke/feieluke.
Boligen har lakkert tretrapp. Det er ved visuell besiktigelse ikke påvist avvik ut over normal bruksslitasje i trappen.
Innvendig har boligen 3-speils furudører. Ved enkel funksjonstest virker de fleste dører å gå friksjonsfritt, dør til bad i 3. etg stryker litt i topp karm.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot kabinett er målt til 14 mm fra topp tettesjikt ved terskel. Da det står et steamdusjkabinett over sluken er det vanskelig å få målt nøyaktig til topp slukrist. Men det er målt fra topp tettesjikt ved terskel til topp tettesjikt ved dusjkabinett.
Varmekabler var ikke på under befaringen så de er ikke funksjonstestet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Da det er etablert kabinett over sluket er den inspisert via mobilkamera. Det registreres klemring og smøremembran i sluken ved inspiseringen.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ved visuell besiktigelse registreres ingen avvik ut over normal bruksslitasje.
Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak og ut byggets avtrekkskanaler.
Hulltaking er utført mot våtrom fra soverom, mellom kabinett og innredning. Hulltakingen er utført uten å påvise unormale forhold eller forhøyet fuktverdi.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp tettesjikt ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Da det er etablert dusjkabinett over sluk er sluket inspisert med mobilkamera. Det er ikke verifisert membran eller klemring ved inspiserimgen men em slags fugemasse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er utført fra soverom mot våtrom så nært dusjsone som mulig. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold eller forhøyet fuktverdi.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk ut over tak.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige innvendige vannledninger er av kobber og er besiktiget i kjøkkenskap og baderomsinnredninger.
Synlige avløpsrør er av plast og er besiktiget i benkeskap på kjøkken og i baderomsinnredninger.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsvinduer.
Varmtvannstank på ca 187 liter etablert på teknisk bod. Tanken er datert 07.08.17
Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er etablert i teknisk bod og har automatsikringer.
Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

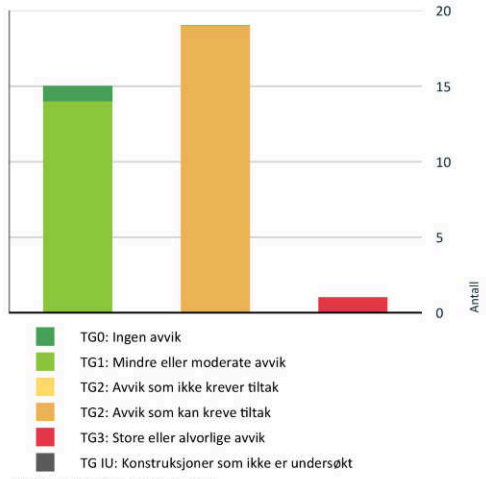
Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter og det er registrert byggemeldte og godkjente tegninger. Det er utført et ikke søknadspliktig tiltak der det er åpnet opp mellom soverom og stue og soverom er tatt i bruk som en del av stuen i 2 etg.

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

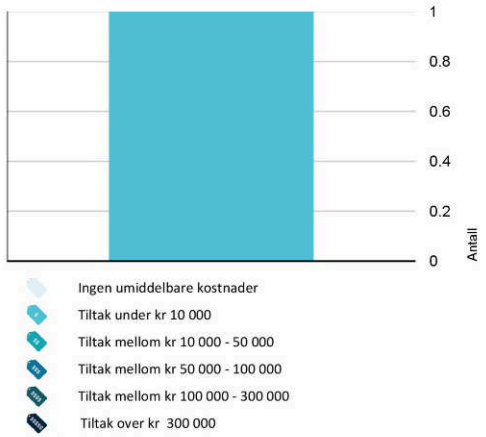
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.
-Fordi rapporten bare omfatter en blant flere seksjoner i bygningen, er oppdraget fra oppdragsgivers side bestilt til bare å omfatte arealene innenfor seksjonens hoveddel som avgrenses i veggene og etasjeskiller mot fellesarealer og naboseksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør 3 .etg.	Gå til side
Utvendig > Balkongdør 2.etg.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkong 2. etg.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

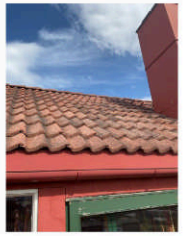
TG 2 Taktekking

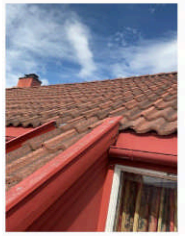
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

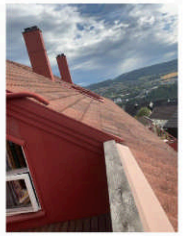
Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra balkong i 3 etg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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







TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og plater i treverk.
Det er gjort visuell besiktigelse av bordkledning som omfatter leiligheten.

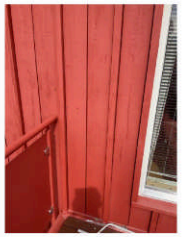
Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

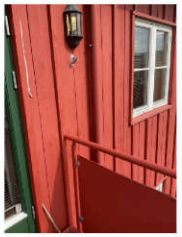
Det registreres ved visuell besiktigelse at det er soltørket bordkledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og overflate behandling.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Besiktigelse begrenser seg til inspeksjonsluke da det ikke var tilgjengelig trapp opp på befaringsdagen. Det er ikke påvist unormale forhold på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datostemplet 1997. Etter enkel funksjonstest av utvalgte vinduer registreres ingen feil, vinduene går fint opp og igjen.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ved visuell besiktigelse at enkelte vinduer har værslitasje med noe flasset maling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og på grunn av vinduenes alder, noe hyppigere vedlikeholdsintervaller i tiden som kommer.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Etter enkel funksjonstest virker det som at døren går friksjonsfritt og er i orden.

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

TG 2 Balkongdør 3 .etg.

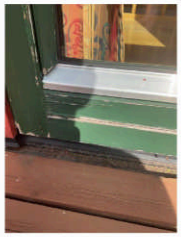
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre. Ved enkel funksjonstest virker åpne/ lukkefunksjonen friksjonsfritt.

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

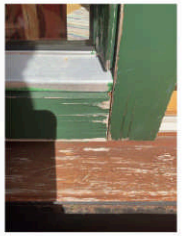
Det er ved visuell besiktigelse registrert at døren har værslitasje og noe flasset maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og pga dørens alder vil det være behov for hyppigere vedlikeholdsintervaller i tiden som kommer.







TG 2 Balkongdør 2.etg.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Ved enkel funksjons test kniper nøren litt i terskel ved åpning og lukking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

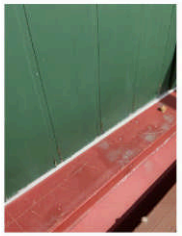
Det registreres at døren kniper i terskel. Døren har værslittasje og har tegn til svelling i nedre kant av dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av dørens alder må det påregnes noe vedlikehold og hyppigere vedlikeholdsintervaller i tiden som kommer.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

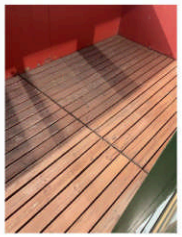
Balkong loftsetasje utført i trekonstruksjoner tekket med takpapp eller lignende belagt med terrassebord. Rekkverk i tre og malte finer plater.

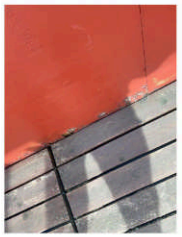
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

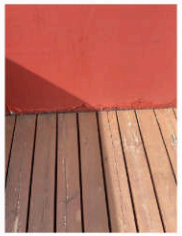
Takterrassen bærer noe preg av alder og det er værslitte overflater samt soltørkede terrassebord.

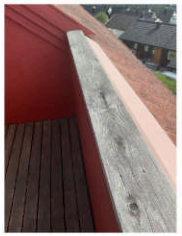
Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Utelukkes ikke at enkelte terrassebord og finer plater må byttes på sikt.









TG 2 Balkong 2. etg.

Balkong i 2 etg utført i tre og stålkonstruksjoner, belagt med terrassebord og rekkverk i stål, glass og plater.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

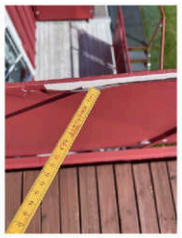
ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

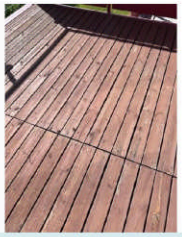
Det registreres værslitte overflater på terrassebord og rekkverk,

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Det må påregnes overflate behandling og vedlikehold. Utskifning av enkelte terrasse bord utelukkes ikke.







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har tak-ess.
Det er ved visuell besiktigelse ikke registrert skader eller avvik ut over normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er utført målinger med nivelleringslaser på stue, og det er registrert et avvik på ca 15 mm på 2 m. målinger er utført fra overgang kjøkken stue og innover i stue.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med radonmåling så lenge boligen / leiligheten ikke har utleie. For egen sikkerhet skyld, så anbefales det å utføre målinger for å kartlegge eventuelle radonkonsentrasjon i boligen.

TG 3 Pipe og ildsted

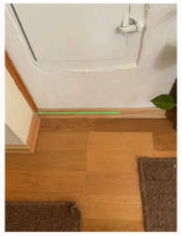
Boligen har elementpipe,peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

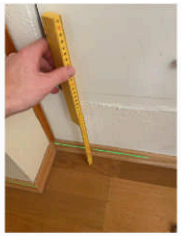
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere sotlukestein som kompanserende tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp. Det er ved visuell besiktigelse ikke påvist avvik ut over normal bruksslitasje i trappen.

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen 3-speils furudører. Ved enkel funksjonstest virker de fleste dører å gå friksjonsfritt, dør til bad i 3. etg stryker litt i topp karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

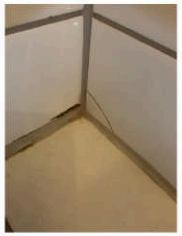
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres sprukket flis i nedre flisekke i hjørnet ved innredning. Det registreres også slitte silikonfuger i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å bytte sprukket flis og utbedre silikonfuger.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot kabinett er målt til 14 mm fra topp tettesjikt ved terskel. Da det står et steamdusjkabinett over sluken er det vanskelig å få målt nøyaktig til topp slukrist. Men det er målt fra topp tettesjikt ved terskel til topp tettesjikt ved dusjkabinett.
Varmekabler var ikke på under befaringen så de er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det registreres en del misfarging på flisefuger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ved en framtidig oppgradering av våtrommet anbefales det å utbedre fallforhold til gjeldende krav og standard.
Det anbefales å gjøre forsøk på å få vasket eller skrubbet flisefuger for å se om forbedring på misfarging.

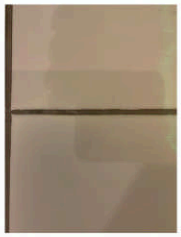
Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Da det er etablert kabinett over sluket er den inspisert via mobilkamera. Det registreres klemring og smøremembran i sluken ved inspiseringen.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

På grunn av membran/tettesjiktets alder anbefales det å fortsette med bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Ved visuell besiktigelse registreres ingen avvik ut over normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

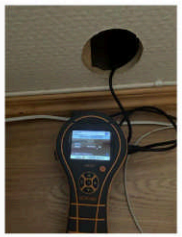
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak og ut byggets avtrekkskanaler.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført mot våtrom fra soverom, mellom kabinett og innredning. Hulltakingen er utført uten å påvise unormale forhold eller forhøyet fuktverdi.



LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ved visuell besiktigelse oppsprukket flisefuge og sprukket flis over dør samt skruehull i flis etter tidligere installasjoner bak dusjkabinett.

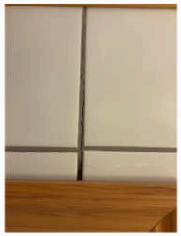
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

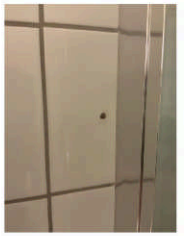
Anbefaler å utbedre oppsprukket flisefuge og sprukket flis. Skruehull er forsøkt tettet med fugemasse.

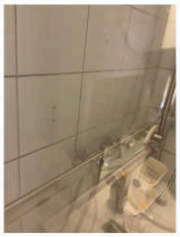
Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport







LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp tettesjikt ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold til gjeldende krav og standard ved en framtidig oppgradering av våtrommet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Da det er etablert dusjkabinett over sluk er sluket inspisert med mobilkamera. Det er ikke verifisert membran eller klemring ved inspeksjon men fugemasse.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å fortsette med bruk av tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppgradering av membran/tettesjiktet.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selger opplyser om at blandebatteri i dusjkabinett ikke fungerer som tiltenkt da vannet ikke blir varmt nok.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å forsøke å bytte blandebatteri for å se om det fungerer.

LOFT > BAD

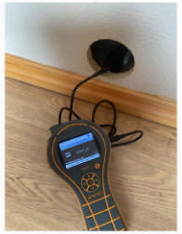
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra soverom mot våtrom så nært dusjsone som mulig. Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold eller forhøyet fuktverdi.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres ved visuell besiktigelse at kjøkkenet bærer litt preg av alder og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold for å tilfredstille dagens krav og forventning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannledninger er av kobber og er besiktiget i kjøkkenskap og baderomsinnredninger.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast og er besiktiget i benkeskap på kjøkken og i baderomsinnredninger.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og åpningsvinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 187 liter etablert på teknisk bod. Tanken er datert 07.08.17

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er etablert i teknisk bod og har automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Utført målerbytte 2018 av On Energi. Samsvarserklæring ligger i sikringsskap.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er ved visuell kontroll besiktiget røykvarslere og brannslokningsutstyr, og det er ingen anmerkninger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

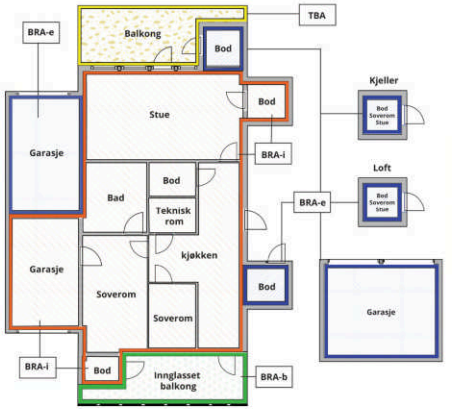
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	9
Loft	48			48	6
SUM	**121**				**15**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Soverom , Kjøkken , Gang , Stue , Bod , Bad		
Loft	Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kontrollert opp mot kommunale dokumenter og det er registrert byggemeldte og godkjente tegninger. Det er utført et ikke søknadspliktig tiltak der det er åpnet opp mellom soverom og stue og soverom er tatt i bruk som en del av stuen i 2 etg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	118	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — S-Rom = Teknisk bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Ole Morten Klykken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	100	201		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Selsbakkvegen 47 K

Hjemmelshaver

Amundsen Magnhild Johanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på Byåsen i Trondheim kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.07.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.07.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.07.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.08.2024		Gjennomgått		Nei
Standard	22.08.2024		Gjennomgått		Nei

Selsbakkvegen 47 K , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 201
5001 TRONDHEIM

ByggTakst Trøndelag AS
Vestre Rosten 85
7075 TILLER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

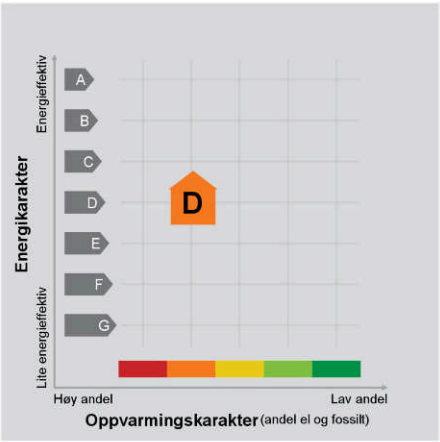
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Selsbakkvegen 47K
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10572665
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-13078
Dato	22.08.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Selsbakkvegen 47 K,
7027 TRONDHEIM

- Utfylt av: Magne Amundsen
- Utfylt dato: 10.07.2024 kl. 10:16
- Eiendommen selges med fullmakt
- Egenerklæringen er fylt ut av noen som ikke har kjennskap til eiendommen

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Selsbakkvegen 47K 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

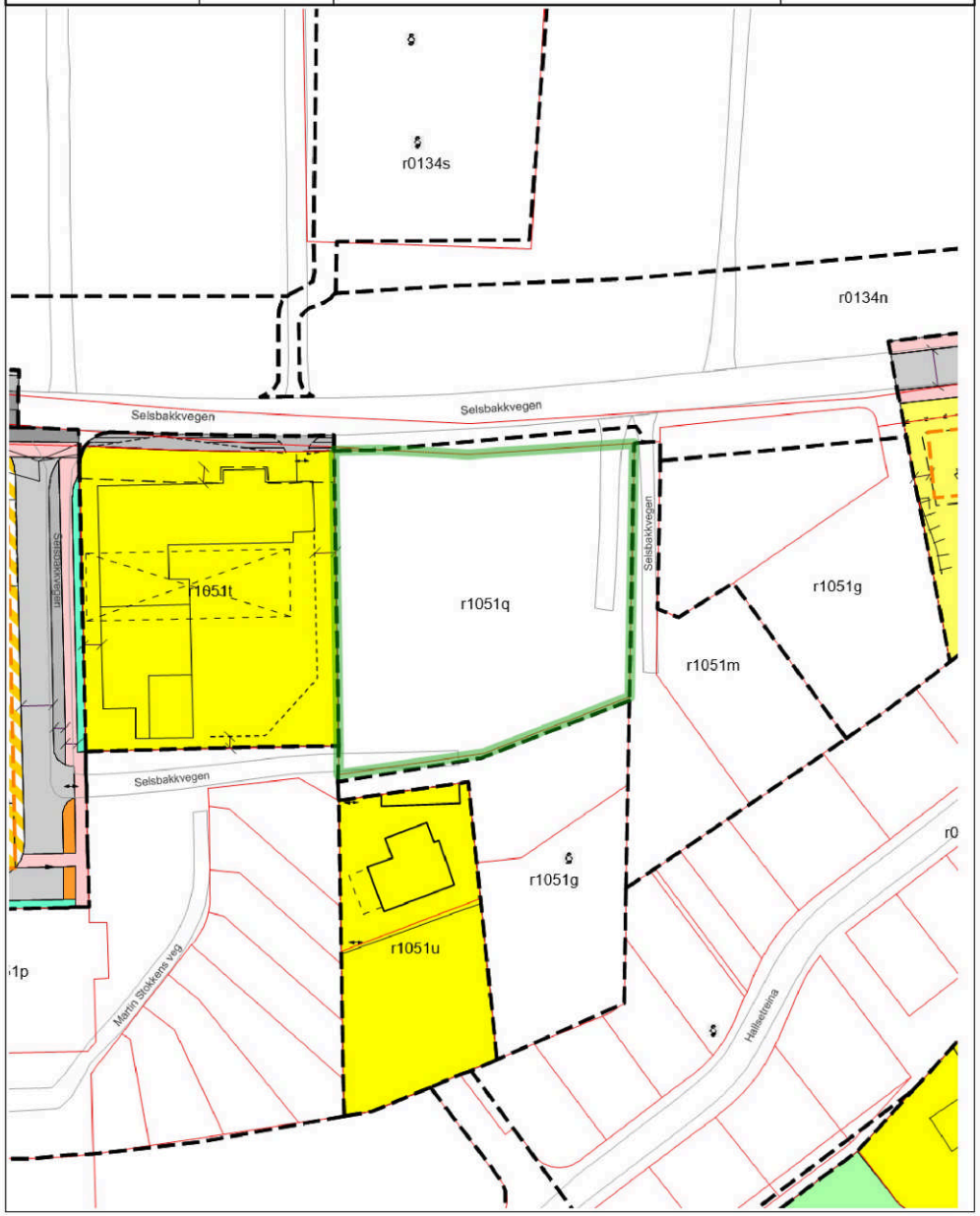
- Forslag til nye hensynssoner i kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Selsbakkvegen 47K 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

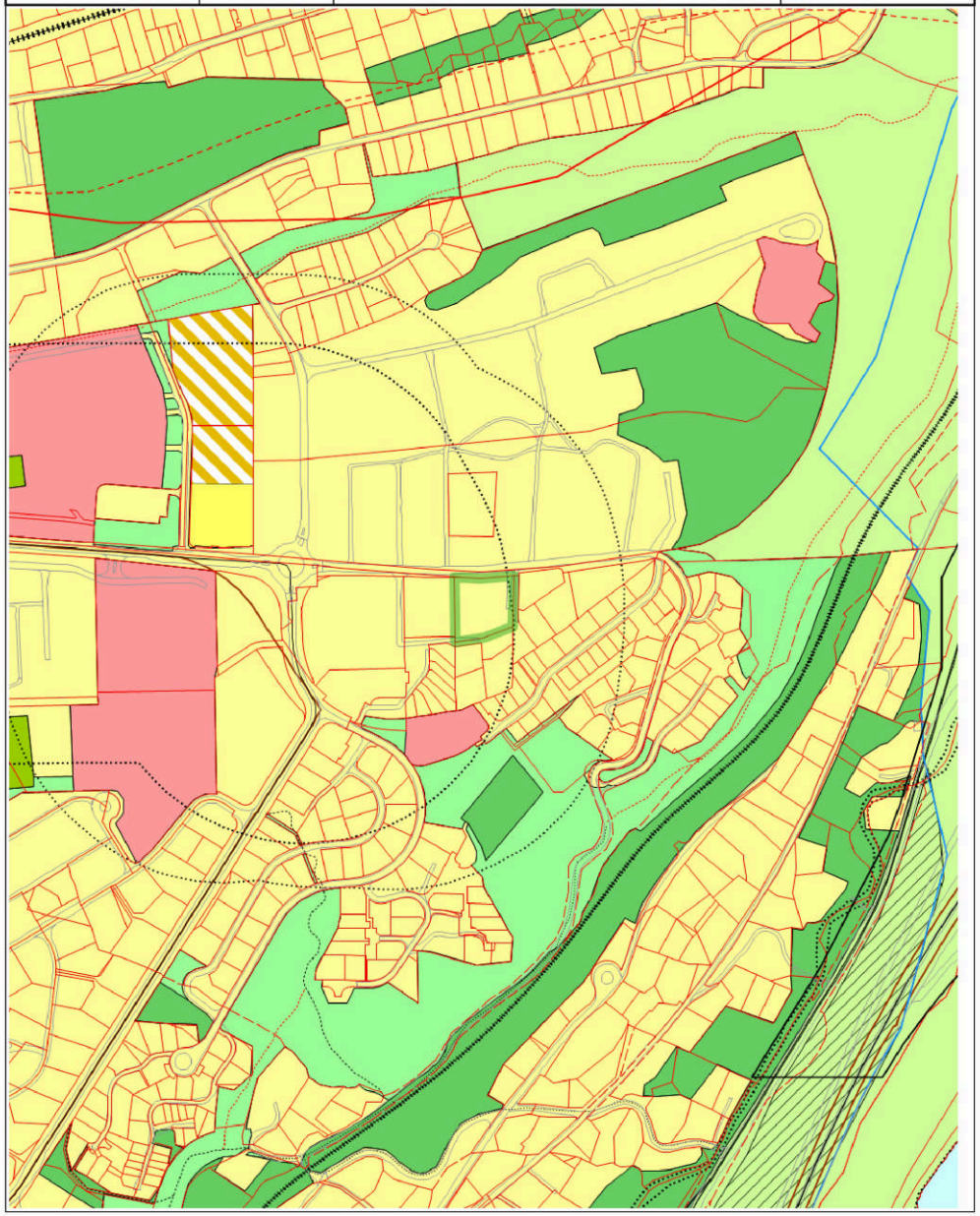
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - 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 parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Park
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkeringsplasser
- Blå/grønnstruktur
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Selsbakkvegen 47K 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

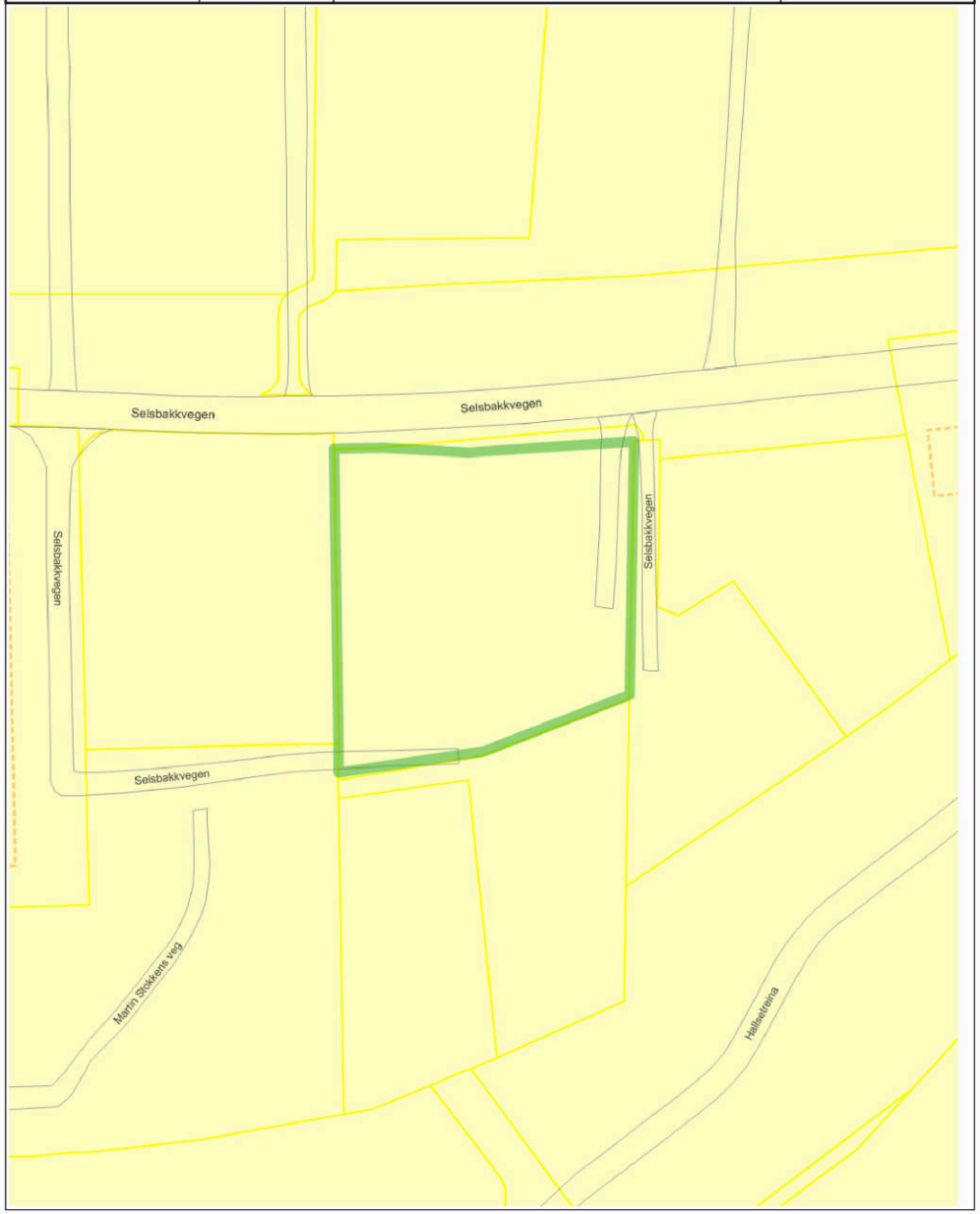
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Hovedveg - Tunnel - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Selsbakkvegen 47K 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Dr. 12 15 / 96 - 13.09.96 R-1051 9

Trondheim Kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

knyttet til bebyggelsesplan for eiendommen Selsbakkv 45, gnr/bnr 100/201, Trondheim Kommune.

Plandato:	03.11.1995
Dato for revisjon av plankartet:	03.11.1995
Dato for revisjon av reguleringsbestemmelsene:	08.11.1995
Dato for siste revisjon av plankartet:	24.06.1996
Dato for siste revisjon av reguleringsbestemmelsene:	24.06.1996
Bebyggelsesplan godkjent dato:	

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området skal reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
   - -Boliger TU ≤ 60 %
   - -Forretninger, kontorer

7. Fellesområder
   - -Felles avkjørsel

1. BYGGEOMRÅDER

5/4727.3

1.1. Boliger
I området skal det oppføres boligbebyggelse.

1.1.1. Bebyggelsens karakter
Bebyggelsen skal oppføres som vist på plankartet i inntil 3 etasjer + kjeller. Med 3 etasjer forstås her 2 ordinære etasjer + innredet loftsetasje.

Den nye bygningen skal tilpasses det bestående våningshuset i form og materialvalg og fargesettes i sammenheng med de øvrige bygninger på tunet.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel maks. 30°.

1.1.2. Bebyggelsens høyde
Foruten etasjetall som fastsatt i 1.1.1. gjelder at høyder på grunnmur fastsettes av bygningskontrollen. Høyde på gesims godkjennes av bygningsmyndighetene.

1.1.3. Parkeringskrav
Parkeringskravet er 1,5 plasser pr. leilighet over 40 m2. Parkeringskravet skal primært søkes løst på egen grunn, men kan delvis tillates løst ved avtale om parkering på naboeiendommen gnr. 100 bnr. 200. En slik avtale skal tinglyses.

1.1.4. Tomteutnyttelse
Tillatt tomteutnyttelse skal være 60 % (TU≤ 60 %)

1.1.5. Bestående bebyggelse
Det bestående våningshuset og stabburet skal bevares og istandsettes på en antikvarisk forsvarlig måte. Våningshuset skal brukes som bolig. Stabburet skal brukes av beboerne i fellesskap til boder e.l.

Det må ikke foretas større inngrep i stabburet og våningshuset uten at antikvariske myndigheter på forhånd er konsultert.

1.1.6. Ubebygde deler av tomta
Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende form og beplantning. Plan for opparbeidelse skal følge søknad om byggetillatelse.

1.1.7. Gjerder
Maksimal høyde på gjerder settes til 80 cm. Gjerder og beplantning skal ikke være nærmere veg enn 50 cm.

1.2. Forretninger, kontorer
Område regulert til forretninger, kontorer skal benyttes til bilserviceanlegg. Anlegget skal gis en tiltalende utforming i harmonisk samspill med nabobebyggelsen. Anlegget forutsettes å romme en vaskehall, en smørehall, kiosk og pumpeanlegg, samt evt. vaskeplasser utendørs. Forøvrig gjelder bestemmelser i reguleringsplan for området godkjent 14.04.1961.

7. FELLESOMRÅDER

7.1. Felles avkjørsel
Den viste felles avkjørsel skal være felles for eiendommene Selsbakkvegen 41, 43 og 45.

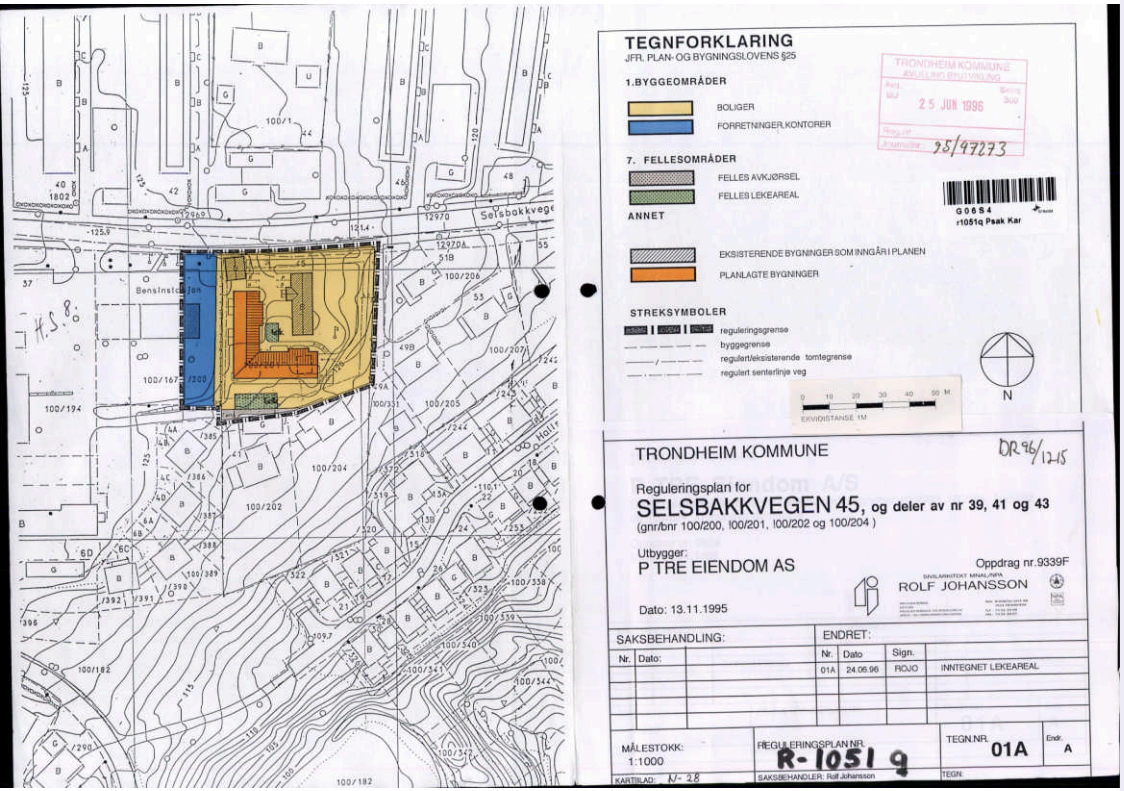
7.2 Felles lekeplasser
De viste lekeplasser skal være felles for alle boligene i Selsbakkvn. 45.

9. GENERELLE BESTEMMELSER

9.1
Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

9.2.
Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

ROJO 24.06.1996



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

P TRE Eiendom AS
Ingvald Ystgaards vei 15
7047 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/48335/1996 oppgis ved alle henvendelser	06.07.1998

BYGGESTED: SELSBAKKVEGEN 47 G.nr.: 100/201

BYGGHERRE: P TRE Eiendom AS

ARBEIDETS ART: NYBYGG

BYGGETS ART: BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og er utført i samsvar med godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget den _03.07.98_____

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, j.fr. plan- og bygningslovens § 93.

Ferdigattest kan begjæres av ansvarshavende eller byggherren, når gjenstående arbeid er utført.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaksbehandling

Erik Prestmo

Erik Prestmo bygn. insp.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

Organisasjonsnummer: 942 110 464

072193/98

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 201	Fnr: 0	Snr: 10
Adresse:	Selsbakkvegen 47K 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Fortau
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Fortau
- Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Selsbakkvegen 47 onsdag 15.05.2024 kl. 17:00 - Byåsen kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Torbjørn Hermstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Torbjørn Hermstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Audhild Bollingmo Melgård.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 4

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 10.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 ORDENSREGLER FOR SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

Nytt punkt under alminnelige ordensregler:

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager mellom klokken 07:00 og 20:00.
Lørdager mellon klokken 10:00 og 18:00.

Vedtak:
Vedtatt.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lervik, Anne Helene

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Lervik, Anne Helene

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Mikkelborg, Tor Owe

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tor Ove Mikkelborg.

17 40

Torbjørn Hurtig Torchild B. Helgård

VEDTEKTER FOR
SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47
Gnr 100, Bnr 201 i Trondheim kommune

(914 178 886)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 31.08.2020 i medhold av lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

1. Sameiet Selsbakkvegen 47

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Selsbakkvegen 47. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29. mai 1997.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 15 boligseksjoner hvor seksjon 1-14 befinner seg i et leilighetsbygg og seksjon 15 ligger i et eget våningshus, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.5.1997. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med egen inngang, og som er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen med felles anlegg av enhver art.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan ved vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Seksjon 1 – 14 disponerer en garasjeplass hver i garasjen.

Seksjon 15 har 1 parkeringsplass nedenfor våningshus nærmest hovedvei, og 1 ovenfor våningshus nærmest våningshus.

Det skal ikke parkeres utenfor oppmerket plass.

Sameiet har totalt 10 gjesteparkeringsplasser hvor 4 befinner seg ved innkjøring til garasjen, 2 gjesteparkeringer er nedenfor våningshus og 4 gjesteparkeringer ligger ovenfor våningshus.

Fire av gjesteparkeringsplassene ved innkjøring til garasje kan leies ut til fastboende etter søknad. Leiepris fastsettes av årsmøtet og legges til husleien for de som leier plass. Leiepris settes til kr 0,- inntil årsmøtet har vedtatt annen leiepris.

Intern leie av annen beboers parkeringsplass avtales mellom partene.

Tildeling foretas på bakgrunn av loddtrekning 1 gang pr år (etter årsmøtet) mellom de som har søkt om plass. Hver seksjon kan i utgangspunktet kun leie en plass, men dersom det er flere ledige plasser enn antall søknader, så kan en seksjon leie flere plasser

Vilkår for bruk reguleres i egen bruksrettsavtale mellom bruker og sameiet som signeres ved godkjenning av søknad/tildeling.

Gjesteparkeringsplasser som ikke inngår i bruksrettsavtale som nevnt over, skal ikke benyttes av fastboende i sameiet. Gjesteplassene kan benyttes av beboere til sporadisk parkering ved spesielle behov.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene i parkeringskjeller fordeles på seksjon 1-14 med like stor del pr plass, jfr pkt. 6-1 (2). Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene utendørs fordeles på alle seksjonseierne med like stor del per seksjon, jfr pkt. 6-1 (4).

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også den kjellerbod og parkeringsplass som seksjonen disponerer. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Innvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Vedlikeholdsansvaret for sameiets fellesarealer og felles bygningsmasse er delt mellom eiendommens to bygninger hvor seksjon 1-14 har ansvar for leilighetsbygget og seksjon 15 har ansvar for våningshuset, jfr punkt 1-2 og 6. Vedlikehold av våningshuset må i tillegg utføres i henhold til de retningslinjer og krav som er satt av byantikvaren.

(2) Vedlikeholdsansvaret innebærer å holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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.

(5) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameierne har felles ansvar for adkomstveien fra anslutningen av kommunal vei.

(2) Fellesutgifter for seksjonene 1 – 14 er knyttet til drift og vedlikehold av leilighetsbygget. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for

elektriske ledninger regnes fra seksjonens sikringsboks. Fellesutgiftene fordeles med 1/14 på seksjonene.

(3) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av våningshuset er særkostnader for seksjon 15.

(4) Fellesutgifter for seksjonene 1 – 15 er drift og vedlikehold av felles utearealer, samt den forretningsmessige forvaltningen av sameiet. Fellesutgiftene fordeles med 1/15 på hver seksjon.

(5) Sameierne må betale månedlige fellesutgifter og delta i nødvendig finansiering av sameiets oppgaver iht ovenfor nevnte punkter. Årsmøtet vedtar det månedlige beløpet.

(6) Sameiets eksterne inntekter, eksempelvis fra fiskevaldet, fordeles mellom seksjonene 1 – 15.
(7) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av punktet her.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser utad etter sin sameierbrøk.

Seksjon 1	74 / 1810
Seksjon 2	74 / 1810
Seksjon 3	74 / 1810
Seksjon 4	104 / 1810
Seksjon 5	69 / 1810
Seksjon 6	74 / 1810
Seksjon 7	74 / 1810
Seksjon 8	122 / 1810
Seksjon 9	122 / 1810
Seksjon 10	122 / 1810

Seksjon 11	171 / 1810
Seksjon 12	114 / 1810
Seksjon 13	122 / 1810
Seksjon 14	122 / 1810
Seksjon 15	372 / 1810

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer samt 1 varamedlem. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem, styreleder og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2(1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer
- gjennomgå årsmelding

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

Beboerne plikter å følge ordensreglene for fellesarealene og vedtektene for Sameiet.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealer og sørge for at de etterlates i god stand.
- Ingen må parkere eller sette fra seg ting slik at det er til hinder for andre beboere.

RENHOLD

- Utvendig dugnader fastsettes av styret etter behov.
- Utvendig renhold/spyling av asfalt utføres på dugnad etter behov.
- Garasje spyles på vårdugnad. Kummer og rør i garasje skal sjekkes/tømmes en gang i året.

HUSDYRHOLD

- Alt husdyrhold må være slik at det er til minst mulig sjenanse for andre.

SEKSJON 1-14

- Beboerne skal holde heis og kjellergang (postkasserommet) rent ved å følge oppsatt vaskeliste. Beboere er pliktige til å utføre vasking.
- Gang til boder renholdes ved dugnader.
- Gangene skal holdes mest mulig i representativ orden, og det skal ikke lagres personlige eiendeler i gangene i kjelleren.
- Alle som utfører privat arbeid i garasjen/fellesboder må rydde etter seg.
- Det skal ikke hensettes kjøretøy og personlige eiendeler i garasjen utenfor egen garasjeplass.
- Det skal ikke lagres personlige eiendeler i fellesboder som ikke hører til under fellesbodens tiltenkte bruk.

BRANNVERN (SEKSJON 1-14)

- Det er ikke lov å oppbevare ved i garasjen.
- Hver seksjon kan ha fire dekk hver i garasjen på sin parkeringsplass. Flere dekk enn dette er det ikke lov å oppbevare i garasjen.
- Gassbeholdere og plasseringen av disse må meldes inn til styret. Styret eller en brannvernsansvarlig må ha oversikt over disse, og gi informasjon til brannvesenet i tilfelle brann.
- Det er ikke lov å benytte kullgrill på verandaene.

Vedtatt på årsmøte, 22.9.2021

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Selsbakkvegen 47

Tid: Onsdag 15.05.2024 - kl.17:00
Sted: Byåsen kirke

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 ORDENSREGLER FOR SAMEIET SELSBAKKVEGEN 47

Nytt punkt under alminnelige ordensregler:

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00 og 06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager mellom klokken 07:00 og 20:00.
Lørdager mellon klokken 10:00 og 18:00.

Forslag til vedtak: Tas inn i ordensreglene

Styrets innstilling: Godkjennes. Tas inn i Ordensregler for Sameiet

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lervik, Anne Helene

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Mikkelborg, Tor Owe

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

24.04.2024
Sameiet Selsbakkvegen 47
styret

Sameiet Selsbakkvegen 47 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		571 368	495 768	571 422	599 993
Tillegg elektroniske fellesavtaler		124 920	102 960	125 000	135 540
Andre tillegg	1	2 556	2 556	2 556	2 777
Andre driftsinntekter	2	0	152 018	0	0
Sum driftsinntekter		698 844	753 302	698 978	738 310
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	0	-10 000
Avskrivninger		0	-33 043	0	0
Forretningsførerhonorar		-40 071	-38 430	-39 810	-41 650
Honorar administrative tjenester		-5 248	0	-515	-5 400
Eksterne honorar	3	-563	-1 963	-15 000	-2 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 554	-59 160	-40 000	-5 800
Vaktmestertjenester		-28 107	0	-46 200	-49 010
Løpende vedlikehold	5	-69 575	-32 817	-200 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	6	-263 242	-437 051	-150 000	-45 000
Elektroniske fellesavtaler		-128 051	-119 324	-125 000	-135 540
Forsikring		-134 588	-112 155	-123 400	-146 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 100	0	0	0
Energi, felles		-28 231	-26 233	-31 000	-34 200
Andre driftsutgifter	7	-21 150	-3 676	-3 750	-9 500
Sum driftskostnader		-740 480	-863 853	-774 675	-554 800
DRIFTSRESULTAT		-41 636	-110 552	-75 697	183 510
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 410	9 157	12 000	4 000
Finanskostnader		-43 193	-29 686	-43 440	-48 248
Netto finansposter		-32 783	-20 529	-31 440	-44 248
Resultat før skattekostnad		-74 419	-131 080	-107 137	139 262
Ordinært resultat etter skatt		-74 419	-131 080	-107 137	139 262
ÅRSRESULTAT	8, 11	-74 419	-131 080	-107 137	139 262
Disponering av totalresultat:		-74 419	-131 080	-107 137	139 262
Overført til udekket tap		-74 419	-131 080	0	0

Sameiet Selsbakkvegen 47 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	9	193 016	165 094
Mellomregning Klare Finans	9	0	4 095
Opptjente renter	9	10 410	9 157
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	306 741	655 582
Sum omløpsmidler		510 168	833 928
SUM EIENDELER		510 167	833 928

Sameiet Selsbakkvegen 47 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	-213 488	-139 069
Sum egenkapital		-213 488	-139 069
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	12	558 065	582 909
Sum langsiktig gjeld		558 065	582 909
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		180 819	381 779
Forskudd kunder		0	4 095
Påløpte kostnader		-15 229	4 214
Sum kortsiktig gjeld		165 590	390 088
Sum gjeld		723 655	972 997
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		510 167	833 928

Sted:_____, dato:_____

Øystein Melgård	Anne Helene Lervik	Ola Paulsen
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsmelding 2023 for Sameiet Selsbakkvegen 47

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Selsbakkvegen 47 for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Øystein Melgård
Styremedlem, Ola Paulsen
Styremedlem, Anne Helene Lervik
Varamedlem, Tor Owe Mikkelborg

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023/24. Viktige saker har vært økonomi med budsjett, innbrudd i garasjeanlegg, problemer omkring ett utleieforhold og andre forhold tilknyttet driften av sameiet.

Det ble avholdt vårdugnad 10.5.23 og høstdugnad 25.10.23. Beboerne var flinke til å stille opp og alt ønsket arbeid ble utført.

Vi bestilte fjerning av poplene langs veien, og Trefolk As utførte jobben for oss. Vi hadde et beboermøte 09.09.23 med info om innbrudd og forholdet til et utleieforhold som førte til oppsigelse og utflytting. Leiligheten er på nytt utleid og vi ønsker de nyinnflyttede velkommen i sameiet.

Styret kjøpte inn gressklipper og kantklipper til bruk på fellesarealer. Begge hekkene ble klippet i løpet av sommeren. To hekker ble fjernet og et par busker tatt ned.

Det er også byttet ut noen utelamper i perioden. Vifta i garasjeanlegget ble skiftet ut.

For sommeren 2024 har vi bestilt Prima til klipping av plen.

Styret i Selsbakkvegen 47

Styret i Sameiet Selsbakkvegen 47

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.04.2024

Returneres til

P. TRE EIENDOM A/S
INGVALD ØSTGAARDS V. 15
7047 TRONDHEIM

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
29 MAI 1997
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 9445

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1601	TRONDHEIM	100	201	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
9.7.5.7.9.2.9.7.8.	MIGO EIENDOM A/S	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	74/1810	11	B	171/1810	21			31			41			51		
2	B	74/1810	12	B	114/1810	22			32			42			52		
3	B	74/1810	13	B	122/1810	23			33			43			53		
4	B	104/1810	14	B	123/1810	24			34			44			54		
5	B	69/1810	15	B	372/1810	25			35			45			55		
6	B	74/1810	16			26			36			46			56		
7	B	74/1810	17			27			37			47			57		
8	B	123/1810	18			28			38			48			58		
9	B	122/1810	19			29			39			49			59		
10	B	123/1810	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 1810 = nevner: 1810

4. Supplerende tekst[6]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 9445 Tinglyst 29 05 1997 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-95

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetens areal.
eller
[ ] bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

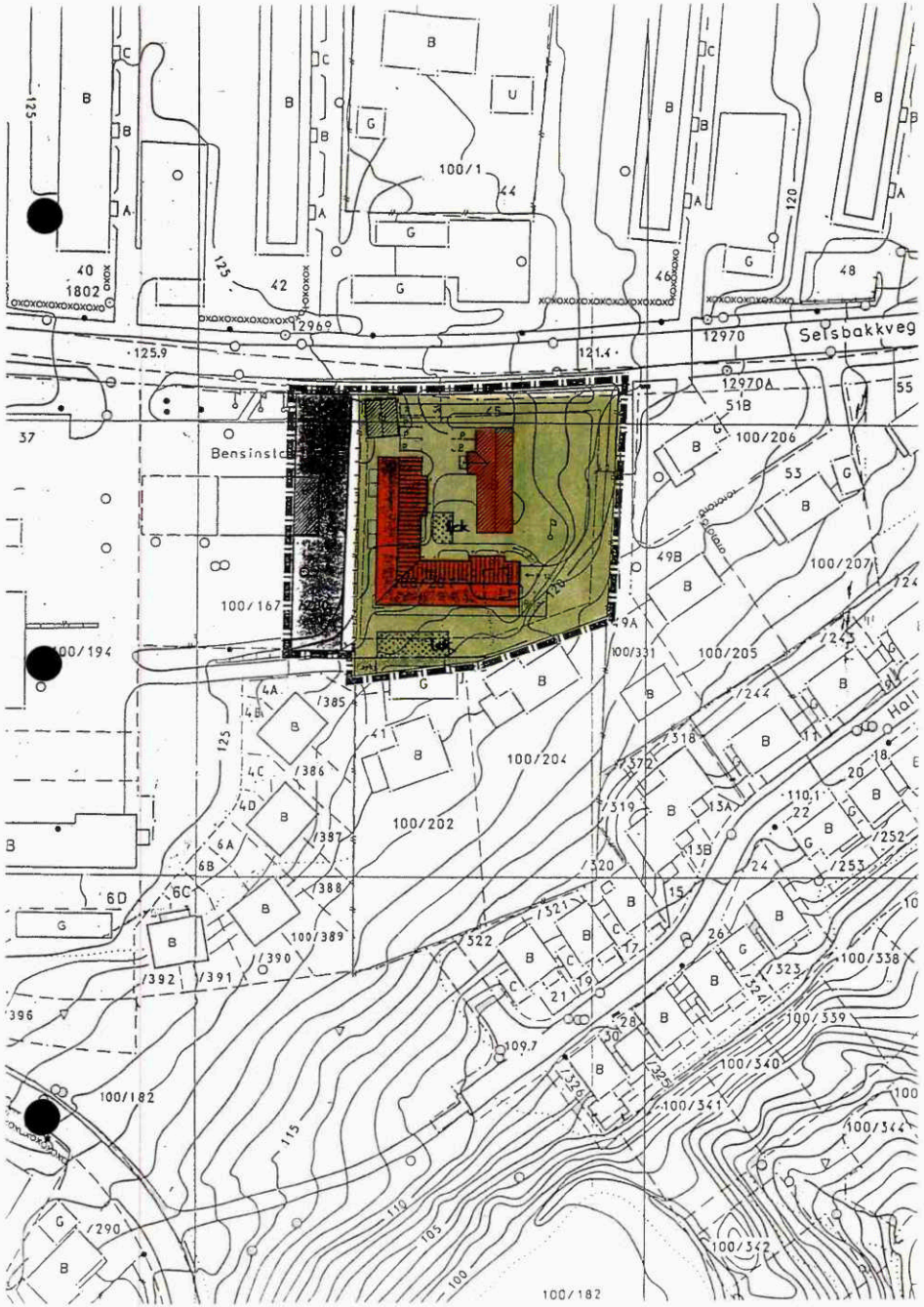
Vedlegg:

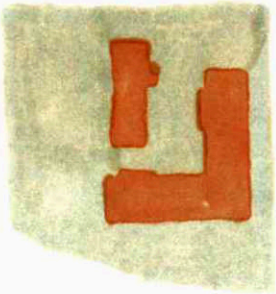
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Trondheim 29 4 97	x Tale Mittet Aasen x J. A. Pindbak


Selsbakkveg
Bensinsta
100/1
100/206
100/207
100/205
100/204
100/202
100/167
100/194
100/182
100/338
100/339
100/340
100/341
100/342
12970
12970A
12969
1802
121.4
125.9
109.7



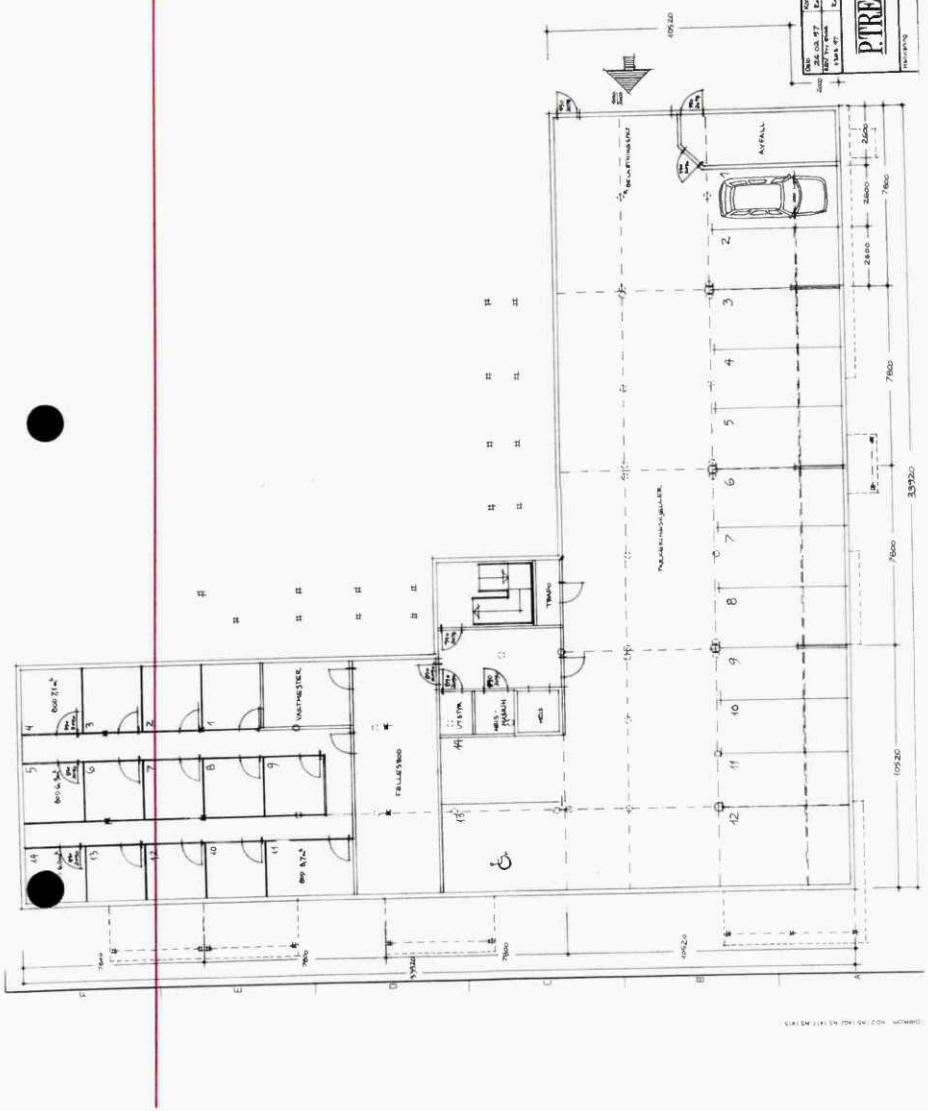

Selsbakkveg
12970
12970A
12969
Bensinsta
100/1
100/206
100/207
100/205
100/204
100/202
100/167
100/194
100/182
100/389
100/338
100/339
100/340
100/341
VÅNINGSHUS (BESTÅENDE BYGG)
SEKSJON 15 = 372 m²
FORDELT PÅ 2. ETASJER

9445/97

BOLIGER PÅ SØNDRE HALSET
GNR. 100 BNR. 210

KJELLER-PLAN

PTRE EIENDOM AS



BOLIGER PÅ SØNDRE HALSET
GNR. 100 BNR. 201

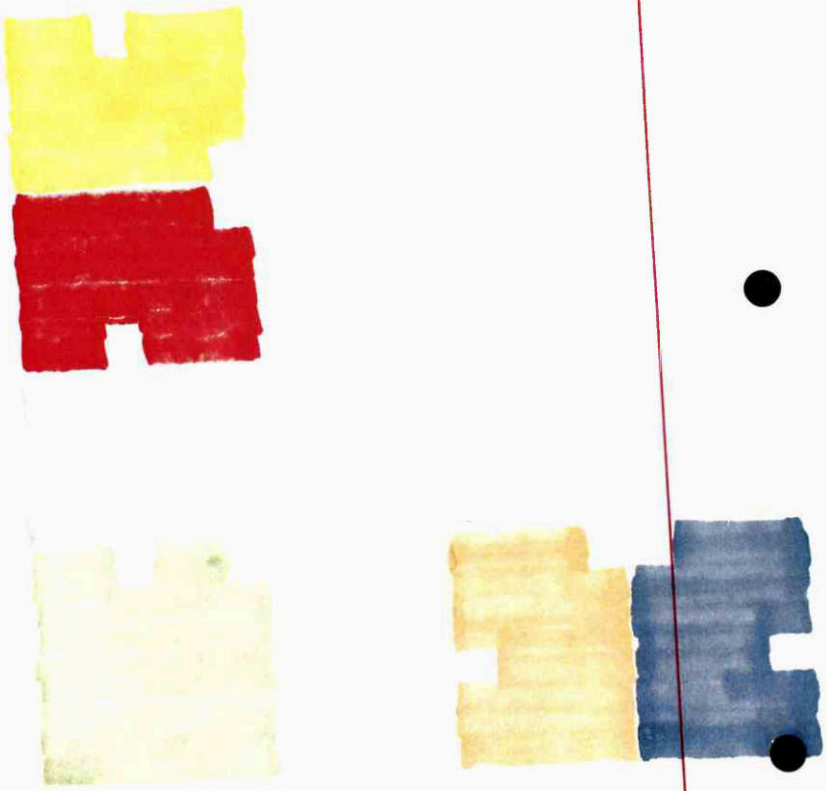
LOFTSPLAN / SNITT

PTRE EIENDOM AS



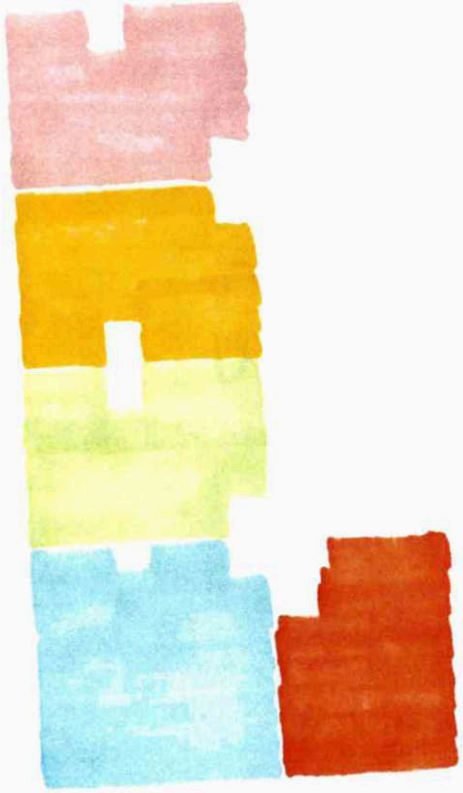

BOLIGER
SØNDRE HALSET
Gnr. 100 . Bnr. 210
PLAN
2. ETG
PITRE EIENDOM AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/9445/107
Uthentet 2024-07-08 10:48



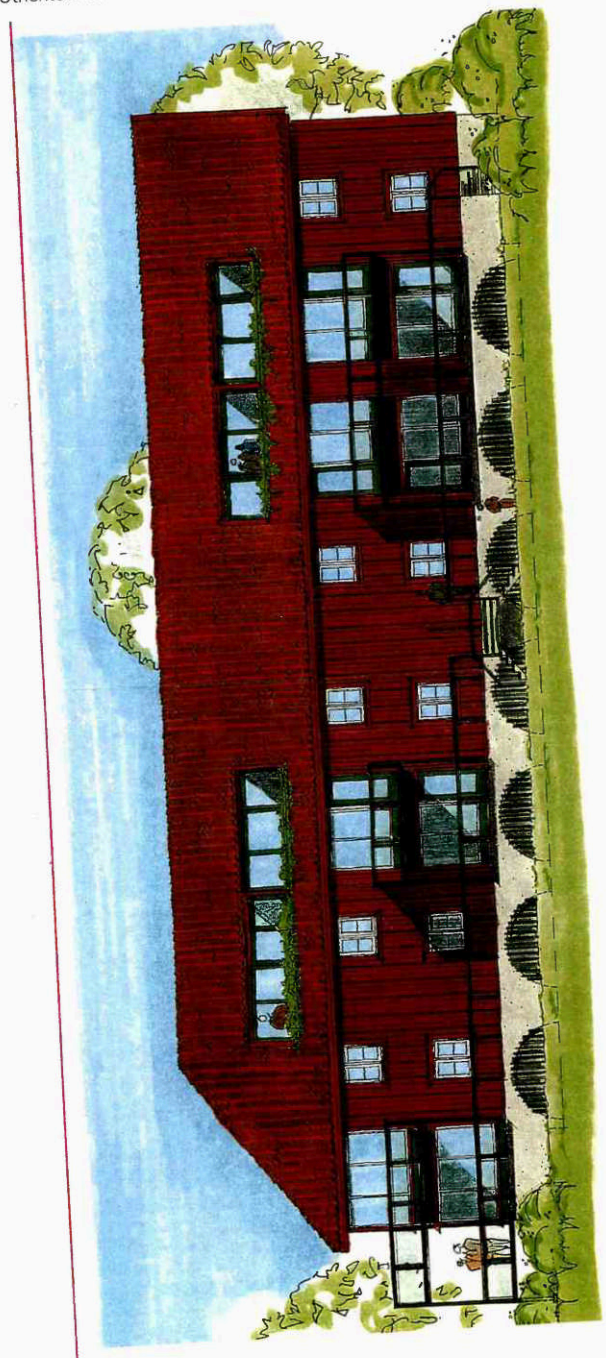
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/9445/107
Uthentet 2024-07-08 10:48






P.TRE EIENDOM AS
Boliger på Søndre Halset 100/2(
Oppdrag nr 9339
Tegn. nr 49a
Fasade:øst
Mål 1:100
Dato: 21.10.199
Rev. dato: 10.02.199
ROLF JOHANSSON

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/9445/107
Uthentet 2024-07-08 10:48



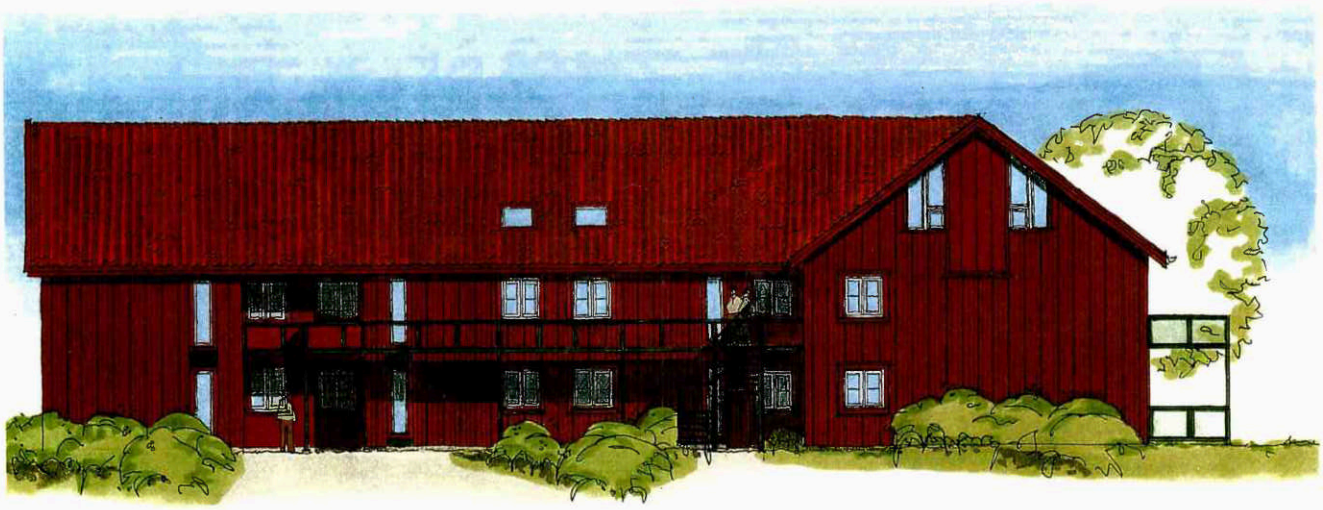
P.TRE EIENDOM AS
Boliger på Søndre Halset 100/201
Oppdrag nr 9339 Tegn. nr 50a
Fasade sør Mål 1:100
Dato: 21.10.1996 Rev. dato: 10.02.1997
ROLF JOHANSSON

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/9445/107
Uthentet 2024-07-08 10:48



P.TRE EIENDOM AS
Boliger på Søndre Halset 100/20
Oppdrag nr 9339 Tegn. nr 51a
Fasade vest Mål 1:100
Dato: 21.10.1996 Rev. dato: 10.02.1997
ROLF JOHANSSON

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/9445/107
Uthentet 2024-07-08 10:48



P.TRE EIENDOM AS

Boliger på Søndre Halset 100/20

Oppdrag nr 9339 Tegn. nr 48a
Fasade nord Mål: 1:100
Dato: 21.10.1996 Rev. dato: 10.02.1997

ROLF JOHANSSON

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.

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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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.

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: 35240194 / Ivar Lindrupsen, tlf. 482 10 060
Selsbakkvegen 47 K, 7027 Trondheim.
Gnr. 100, Bnr. 201, Snr. 10, 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 9 900,- 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: 35240194
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.09.2025

Ivar Lindrupsen
Eiendomsmegler

482 10 060
ivar.lindrupsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no