

Velkommen til

Waldemar Aunes veg 5B, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Waldemar Aunes veg 5B
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 290 000,-	**BRA/BRA-i**	98 / 84 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 299 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	332 471,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 631 967,-	**Byggeår**	1966
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 479,-	**Etasje**	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

+47 975 70 128
christian.aa@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Waldemar Aunes veg 5B, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 259 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 622 471,-
Prisantydning	kr	3 290 000,-
Andel fellesgjeld	kr	332 471,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 631 967,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 642 667,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 479,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 1 325,-
Felleskostnad avdrag 109,-
Felleskostnad driftsdel 3 411,-

Tilleggsytelser:
Tillegg for vakthold: 25,-
Renhold av fellesareal: 150,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: 459,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 167 160 394,- pr 24-11-2025

Renter og avdrag
Lånenummer: 00146188693, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.11.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 24.11.2025: 160 394
Andel av saldo: 319
Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.04.2026)
Flytende rente

Lånenummer: 67143939048, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.11.2025: 4.73% pa.
Antall terminer til innfrielse: 4
Saldo per 24.11.2025: 167 000 000
Andel av saldo: 332 152
Første termin: 06.12.2024Neste avdrag: 06.12.2026 (siste termin 06.09.2026) 3 mnd nibor + 0,6% margin

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

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse
av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

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

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

Areal
BRA - i: 84 m²
BRA - e: 14 m²
BRA totalt: 98 m²
TBA: 8 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Andel

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass med leilighet.

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

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

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

Borettslagets eiendom
Gnr. 100, Bnr. 158, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 88 842 m². Borettslagets felles eiet tomt.

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
Rom 2 etasje: Entré/gang, toalettrom, bad, vaskerom, stue, kjøkken og 3 soverom.

Leiligheten disponerer 3 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4 m², 5 m² og 5 m².

Standard
Entré/gang:
Laminat på gulv, malt panel på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har porttelefon.

Toalettrom:
Toalettrommet fremstår med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Vaskerom:
Malt betong på gulv, malt mur og panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med skap, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med 2-greps blandebatteri. Videre er det varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

Bad:
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt betong på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger og glassdør, servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant. Naturlig avtrekk.

Stue:
Laminat på gulv, tapet og panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har vedovn og utgang til balkong.

Kjøkken:
Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, tapet vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk (kullfilter).

Soverom 1:
Laminat på gulv, panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak.

Soverom 2:
Laminat på gulv, panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak.

Soverom 3:
Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt betong på innvendig tak.

Balkong:
Inntrukken balkong med betongdekke hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er i stål/aluminium. Tilkomst fra stue.

Standard iht. takstmann.

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

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

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

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

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

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

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

Byggemåte
Bygningen: Boligblokk oppført i 1966 og er på 4 etasjer over kjeller. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utvendig er bygningen kledd med profilerte fasadeplater i metall. Taket er flatt og tekket med papp el. lign.
Vinduer av 2- lags isolerglass.

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 innflyttingstillatelse fra 16.08.1966 og byggegodkjente tegninger datert 15.05.1964.

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
F - ORANSJE

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med
betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i område som iht. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til:
- Bevaring naturmiljø - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Forbudsgrense vassdrag
- Hovedvei - Framtidig
- Kollektivtrasé - Framtidig
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Sykkelvei - Nåværende

Eiendommen ligger i et regulert område:
- r0134h Selsbakkvegen og Alette Beyers veg (25.8.1967)
- r0134i Hallset Nordre, gangveg til Rognheim stasjon (2.10.1967)
- r0134k Selsbakkhøgda borettslag, garasjer (20.10.1970)
- r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021) Annen veggrunn - grøntareal 0.03m2
- r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021) Fortau 102.74m2
- r20200026 Alette Beyers veg, fortau (27.10.2021)

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
kr 1 067 985,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 271 938,-.

Andel felles formue
kr 37 771,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Mona Knutsen S Melin

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

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Originale byggetegninger er kontrollert opp mot dagens planløsning, og følgende endringer/avvik er registrert:
- Opprinnelig dør mellom vaskerom og kjøkken er lukket/fjernet.

Areal på bodene som leiligheten disponerer er medregnet i BRA.

Borettslagets økonomiske status for 2024:
Driftsinntekter: 32 970 254,-
Driftskostnader: -48 575 521,-
Driftsresultat: -15 605 267,-
Årsresultat: -19 305 195,-

Borettslagets budsjett for 2025:
Driftsinntekter: 34 276 600,-
Driftskostnader: -43 792 555,-
Driftsresultat: -9 515 955,-
Årsresultat: -16 535 955,-

DYREHOLD:
- Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

PÅKOSTNINGER - UTBEDRINGER - VEDLIKEHOLD:
Vedtatt utvidelse av borettslaget på ekstra ordinær generalforsamling. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.
Det er startet opp rørfornying februar 2023 og avsluttes i 2026. Finansieres ved låneopptak. Vedtatt bygging av ny vaktmestergarasje på ekstraordinær generalforsamling 11.02.25. Finansieres med låneopptak. Så langt har de brukt av disponible midler og ikke tatt låneopptak, men vil trolig skje etter hvert. Kjøper må påregne en eventuell økning i felleskostnader og fellesgjeld.

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

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.022,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.000,-
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. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: OBRON
- Fotograf: NonstadFoto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Vegard Garvik i Obron Midt AS den 22-12-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell

TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk

Lovlighet:
Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning:
- Opprinnelig dør mellom vaskerom og kjøkken er lukket/fjernet.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år:
- Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets
bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Firmanavn: SK Maling, Larvik
Beskrivelse av arbeidet: Smøremembran,
Flislegging.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013
Firmanavn: Knut J Knutsen, Som sertifisert elektriker kan jeg gjøre arbeidet selv.
Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabler

Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012
Beskrivelse av arbeidet: Smøremembran og
flislegging

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Ny smøremembran, oppgradert sluk

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja
Det har vært pungterte vinduer på kjøkken og midtre soverom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Glassmester utpekt av borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i pungterte
vinduer

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Kan forekomme dugg på innsider av soveroms vindu når vi ligger med lukkede vinduer ved stor temperatur forskjell på ute/inne temp.
Utbedret ved og åpne lyrer og vindu.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Olimb
Beskrivelse av arbeidet: oppgradering av avløp, rør og
stikkledninger

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Peis kjøpt på obs Tiller, De skaffet fagmann til inst.allasjon
Beskrivelse av arbeidet: Innstallert ildsted

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Ukjent
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget oppgraderte alle
piper.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Manglende jordforbindelse i stikk. på kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Knut J. Knutsen Som sertifisert elektriker
Beskrivelse av arbeidet: Festet løs jordforbindelse

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Aalmo a/s
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til Automatsikringer i
sikringskap

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- planskisse
- takstrapport datert 22.12.2025
- energiattest
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- ro og ordensregler
- vedtekter
- innkalling til generalforsamlinger med protokoller
- selgers egenerklæring datert 09.12.2025

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
Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder
Telefon: 975 70 128
E-post: christian.aa@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
























BOSCH


GOODYEAR
MOTORCYCLE
BOSCH















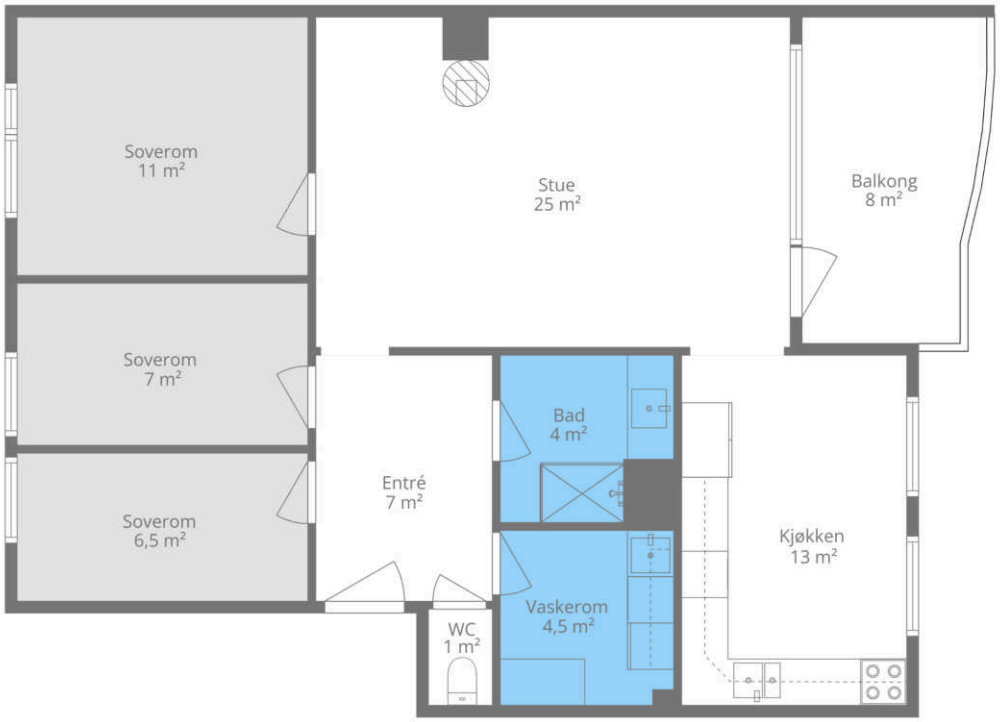

NEW YORK
MANHATTAN











OBRON

Mål beregnes med cubicasa- teknologi. De anses å være meget pålitelige, men ikke garanterte.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Waldemar Aunes veg 5B , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 158
Andelsnummer 259

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 84 m²



OBRON

Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 22.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1518 **Referansenummer:** IO1804

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

Waldemar Aunes veg 5B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, branncelle 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Waldemar Aunes veg 5B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken, toalettrom og bad framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. Når det gjelder vaskerommet, bør en oppgradering planlegges/påregnes. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk oppført i 4 etasjer over kjeller. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utvendig er bygningen kledd med profilerte fasadeplater i metall. Taket er flatt og tekket med papp el. lign. Vinduer av 2- lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Malt betong på gulv, malt mur og panelplater på vegger og malt betong på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med skap, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med 2-greps blandebatteri. Videre er det varmtvannstank. Naturlig avtrekk.

Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt betong på innvendig tak. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger og glassdør, servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, tapet vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk (kullfilter).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet fremstår med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer.
Rørfordelerskap.
Varmtvannsbereder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

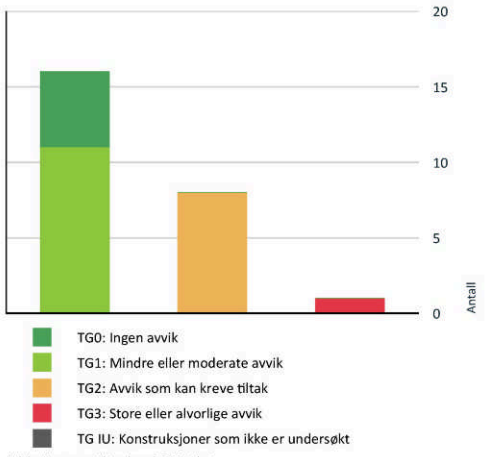
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig dør mellom vaskerom og kjøkken er lukket/fjernet. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

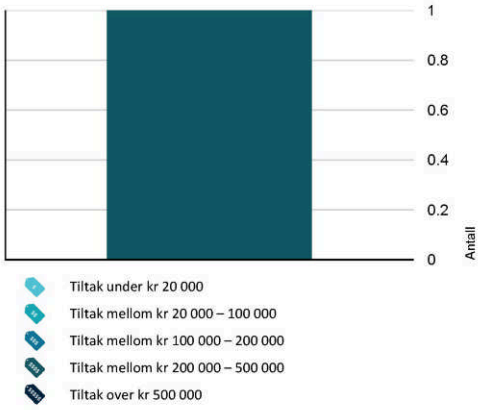
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

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

Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminium inndekning. Vinduet på stue mot veranda og balkongdør er malt trevindu med 2-lags glass fra 1989.
Eier opplyses om at enkelte glass er skiftet i 2024.

Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 er satt på grunnlag av gjennomgående høy alder på vinduene, særlig med tanke på lukkemekanismer, pakningenes tetthet og usikker eller begrenset restlevetid på glassene (fare for punktering). Det ble ikke observert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage da det avhenger av lysforholdene (ofte best synlig i direkte sollys).

Som generell orientering har lukkemekanismer, pakninger og isolerglass normalt kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmer og rammer. Punktering av isolerglass kan oppstå etter 15–20 år.

Det påvises også stedvis slitasje med på innvendige karmer/rammer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene vurderes å være i god stand sett i forhold til alder. For å opprettholde tilstanden på rammer og karmer, samt forebygge videre slitasje og redusere risiko for fukt- og råteskader, anbefales regelmessig vedlikehold.

Bygningsdelen omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er regulert i vedtekter eller særskilte avtaler. Innvendig vedlikehold vil som hovedregel være beboers ansvar.
Eventuelle spørsmål om fremtidige tiltak eller vedlikeholdsplaner bør derfor rettes til borettslaget/sameiet. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, redusert funksjon og økt varmetap.

TG 1 Entrédør

Brann og lydklassifisert entrédør i finert utførelse.

TG 1 Balkong

Inntrukken balkong med betongdekke hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er i stål/aluminium. Tilkomst fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Laminat og belegg på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom, toalettrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 0 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger over etasjeplan med betongdekker, hvor da radon/radonmåling uansett ikke er relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Murssteinspipe fra byggeåret. Vedovn plassert på stuen er fra 2019. Det er kun utført visuell kontroll av synlige deler av pipevanger og ildstedet. Pipeløp hører normalt til under borettslagets ansvar og det er opplyst om det er blitt utført tiltak på røykløpet (piperehabilitering) i 2022. For ev. ytterligere informasjon og ev. kontroll av piper må borettslaget eller det lokale feiervesenet kontaktes.

TG 1 Innvendige dører

Malte karmer med profilerte formpresset/fabrikkmalte dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 3 Generell

TG3 er gitt fordi hele våtrommet er gammelt, og spesielt tettesjikt som er mer enn 30 år gamle.

Det er også påvist avvik, så som utett tettesjikt på gulv, samt at det ble registrert noe fukt på innvendig tak.

Selv om det ikke er påvist lekkasjer fra våtrommet, innebærer det fortsatt en høy risiko for skjulte funksjonsfeil (spesialt ved rørgjennomføringer og tilslutninger mot sluk). Det er sannsynlighet for at lekkasjer kan oppstå plutselig.

TG3 betyr ikke at våtrommet fortsatt ikke kan benyttes i påvente av fremtidig renovering, men våtrommet krever jevnlig tilsyn og forsiktig bruk.

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom, og er derfor ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et ordinært bad.
Selv om eksponeringsnivået er lavere, regnes et vaskerom fortsatt som et våtrom.
Gulv og andre utsatte flater skal derfor være utført med vanntett sjikt, slik at konstruksjonene tåler vannsøl og fukt. Dette gjelder spesielt hele gulvflaten, som skal ha tilfredsstillende fall og mulighet for trygg avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med tanke på forannevnte og ved normale levetidsbetraktninger på 10-20 år, må man ta høyde for at fuktsikringen har oppnådd en gjennomgående høy alder og vaskerommet anses derfor modent for en oppgradering/modernisering. I påvente av dette er jevnlig rengjøring av sluk og vannlås en forutsetning for god avrenning.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Ved oppgradering av vaskerom, forutsettes oppbygging etter dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Våtrommet ble oppgradert/renovert i 2012 hvor arbeidene er utført i regi av eier som selv er faglært. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt betong på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist bom i flis på vegg mot stue.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen videre risiko knyttet til avviket så lenge flisene ikke løsner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må utbedringer/utskiftinger.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble påvist noe bom i gulvflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Waldemar Aunes veg 5B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Stedvis bom i flis krever normalt ingen tiltak, forutsatt at flisene sitter fast og at tettesjiktet under fortsatt er intakt. Vær likevel obs på at flis med bom har lettere for å sprekke ved støt/trykk.

Avviket/omfanget bør likevel observeres over tid for å avdekke eventuell utvikling eller løs flis.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det nevnes at det er vanskelig å se utførelse av membran/mansjett da flislimet er ført helt eller delvis over klemringen. Dette betyr ikke at det nødvendigvis er feil med tettesjiktet, men klemring skal være synlig og tettesjiktet utført slik at mansjett/membran er synlig.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger og glassdør, servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Videre er det speilskap og lys over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det ble påvist riss/sprekk i glasur i servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Ingen umiddelbare utskiftingsbehov, da riss ikke er gjennomtrengende. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avviket rettes eller bygningsdelen skiftes ut.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Det er kjent at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie.
Det anbefales å etablere tilluftsventil/-spalte i/under dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur/betong). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår med laminat på gulv, tapet vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri. Videre er det frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det ble på befaringsdagen påvist noe slitasje/sår på innredning, men ingen umiddelbare utskiftingsbehov da innredningen fortsatt er i grei bruksstand. Avviket betraktes derfor kun som kosmetisk. Vær likevel obs på mulig utvikling på sikt, hvor det kan bli behov for utskifting.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via vifte i avtrekkshette med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav.
Generelt anbefales det mekanisk avtrekk som føres ut via kanal ut via ytterveggen til det fri, men omluft kan fungere godt forutsatt at filter skiftes el. rengjøres iht. produsentens anvisninger.
Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes, må borettslaget kontaktes. Borettslag har egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere kanal ut ytterveggen.

SPESIALROM

ETASJE 2 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår med belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav. Det er kjent at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie.
Det anbefales å etablere tilluftsventil/-spalte i/under dørbladet for mer optimalt avtrekk når døren er lukket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at deler av vannrørene er over 25 år.

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

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det er kjent at borettslaget har utført tiltak/oppgraderinger (rørfornying) på felles avløpsrør i 2025.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 liter plassert på vaskerom. Det er etablert avløpslange fra ekspansjonskranen som er ført til avløpssystemet. Berederen er plassert i rom med avrenning til sluk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer (vippebrytere) plassert i felles oppgang. Sikringer ble skiftet i 2015. Kontroll av det elektriske anlegget ble utført i 2021 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget ble kontrollert.

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

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.

Waldemar Aunes veg 5B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

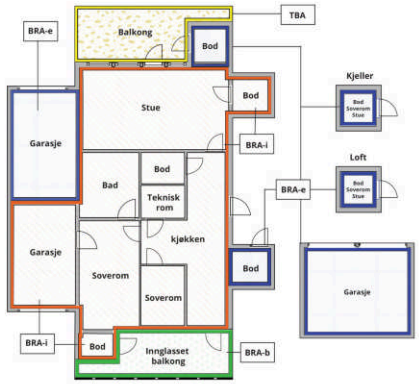
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Waldemar Aunes veg 5B , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	84			84	8
Fellesareal		14		14	
SUM	**84**	**14**			**8**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, toalettrom, vaskerom, bad, stue, kjøkken, 3 soverom		
Fellesareal		3 boder i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer 3 boder i felles kjeller på henholdsvis ca. 4 m², 5 m² og 5 m².
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er utført endringer fra opprinnelig planløsning: Opprinnelig dør mellom vaskerom og kjøkken er lukket/fjernet. Å gjøre om på godkjente oppholdsrom, regnes ikke som bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig, så fremt det ikke omfatter byggets bærende konstruksjoner, inngrep i brannskiller o.l., men romhøyde, lysforhold, utsyn, rømning o.l. skal ivaretas iht. gjeldende når endringer utføres.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	84	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Mona Knutsen S Melin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	100	158		0	88842 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Waldemar Aunes veg 5B

Hjemmelshaver
Selsbakkhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG	948720175			Melin Mona Knutsen Strømsvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
259

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.11.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

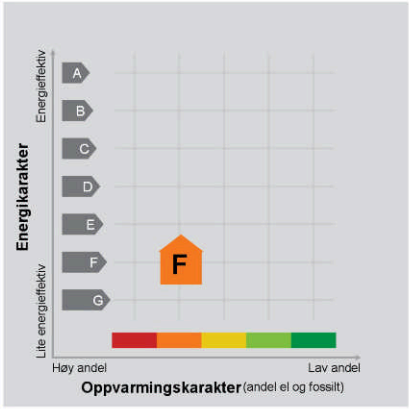
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Aunes veg 5B
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182371262
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-194296
Dato	01.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

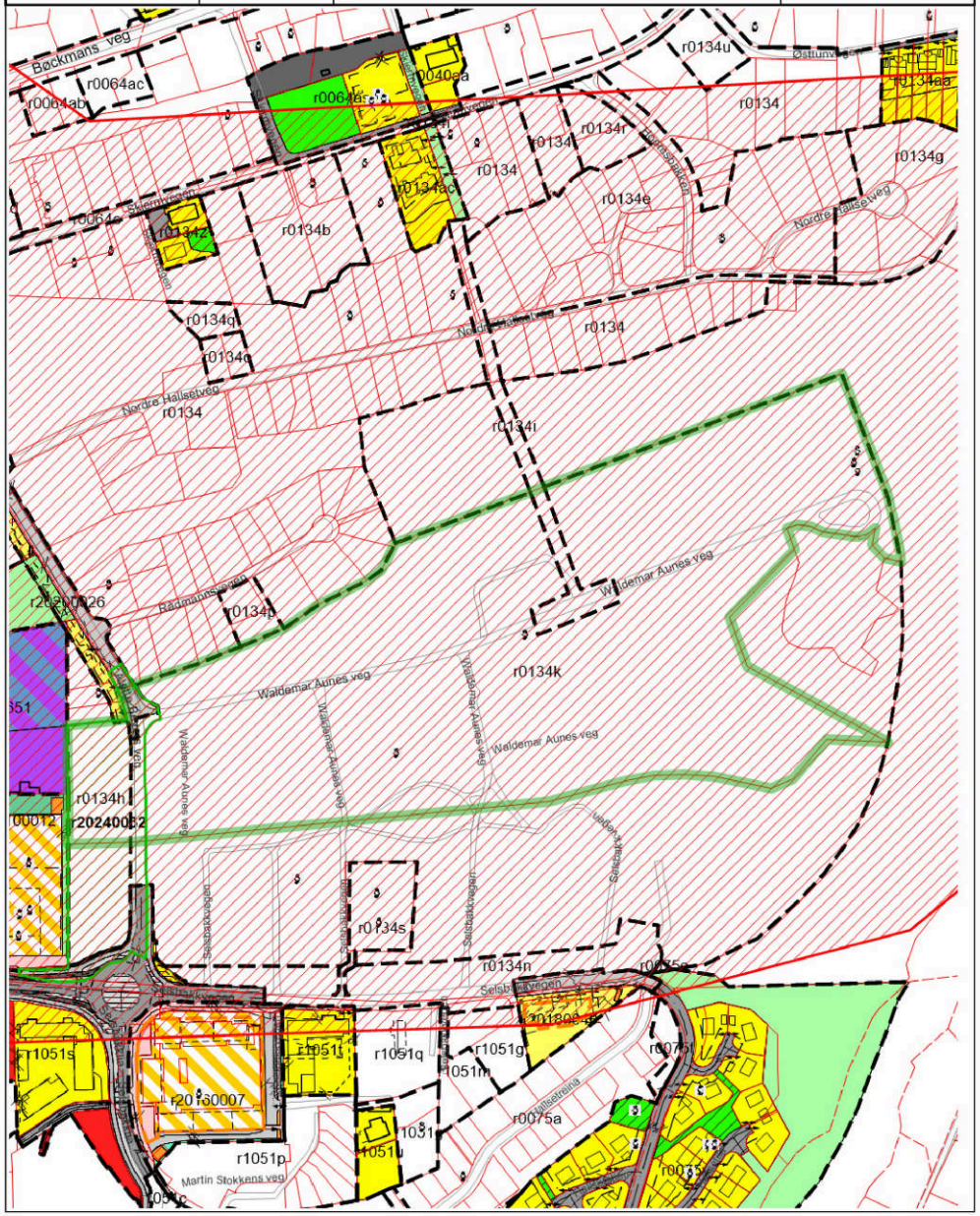
Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 9B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

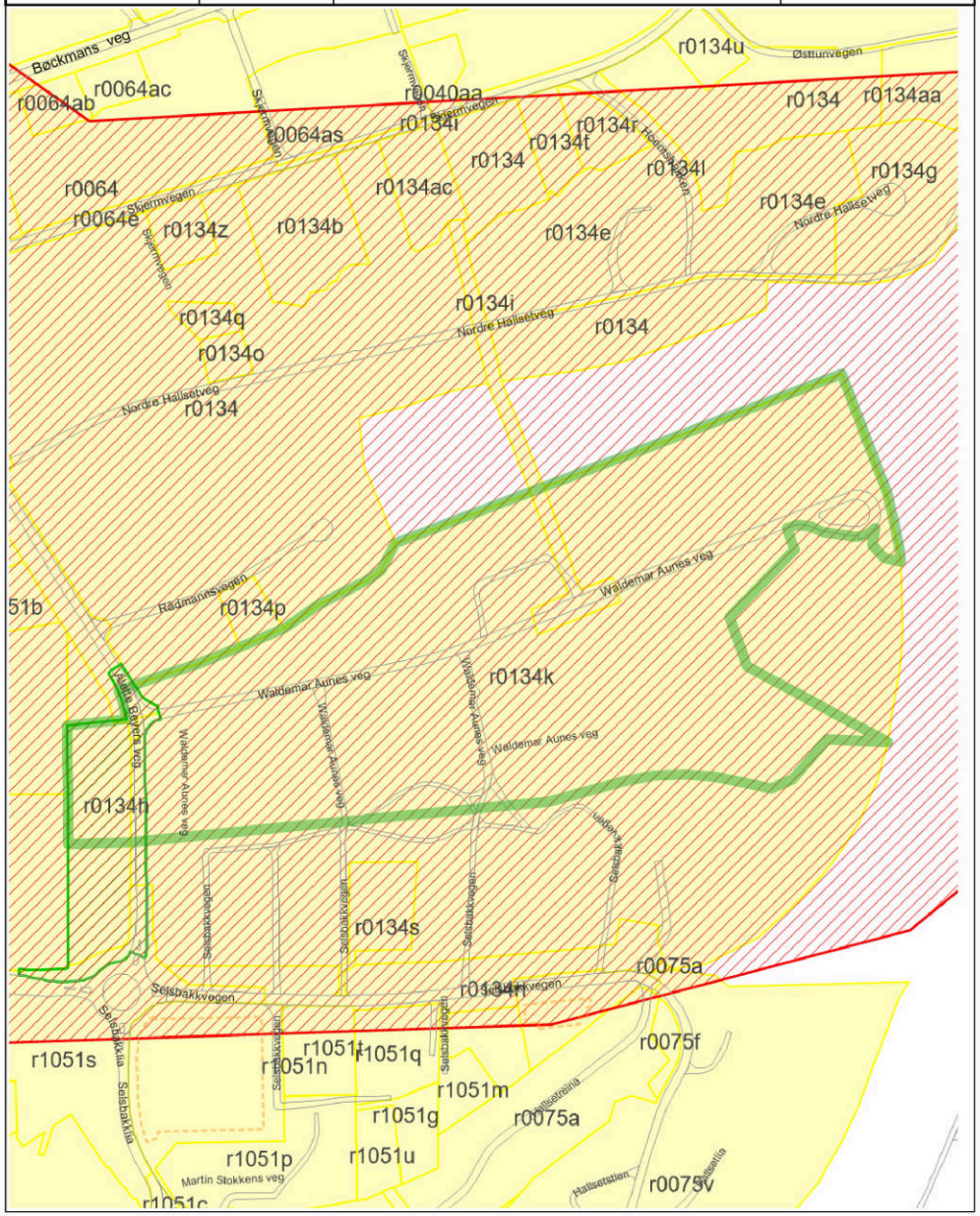
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 9B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:3500



Tegnforklaring

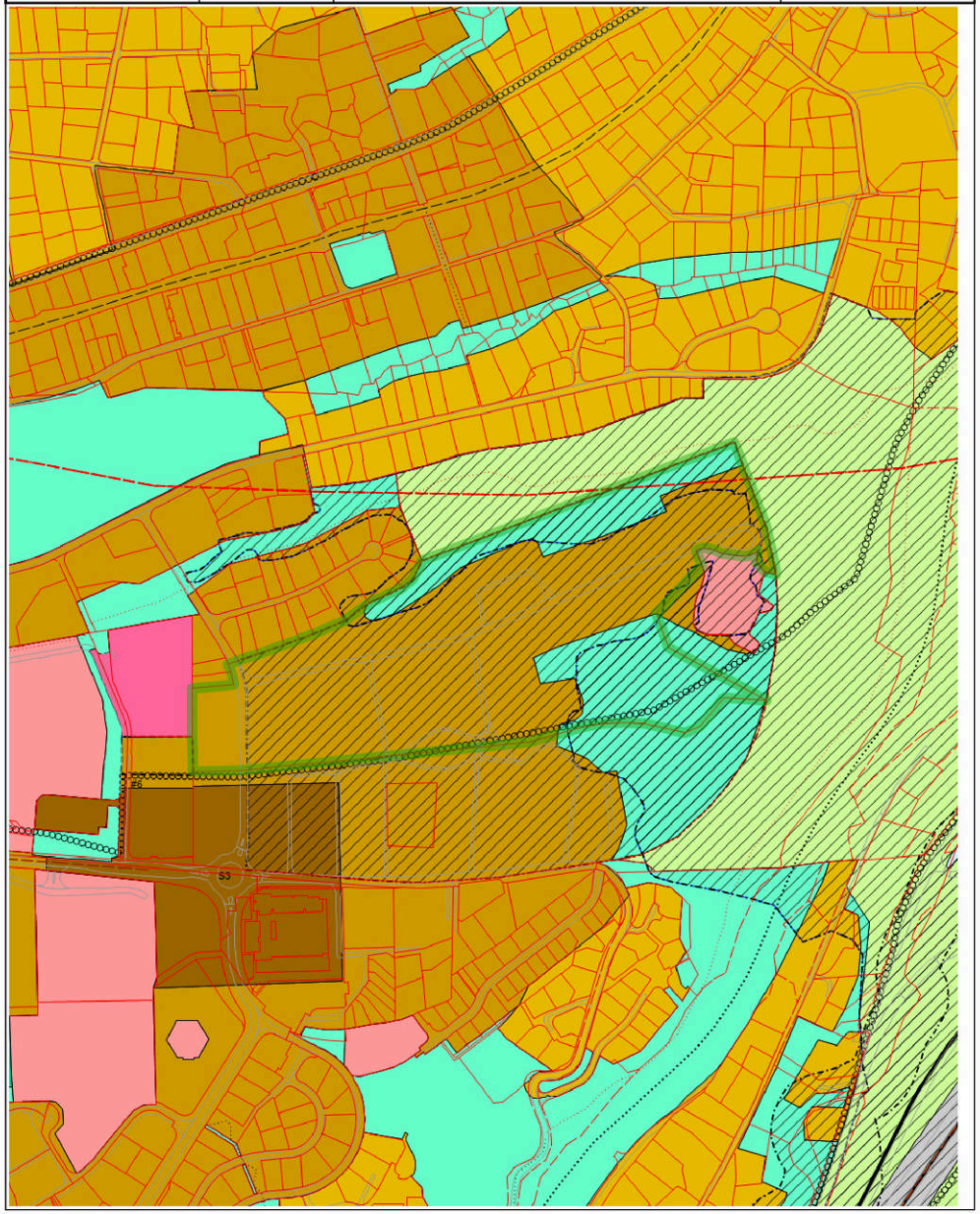
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde forslag
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 9B 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

A/S Jernbeton Trondhjem,

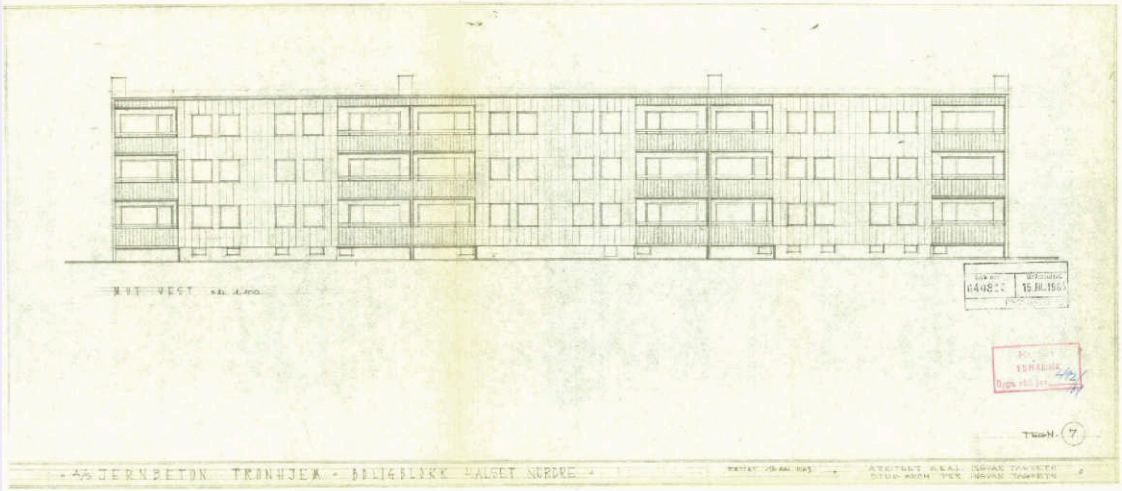
h e r.

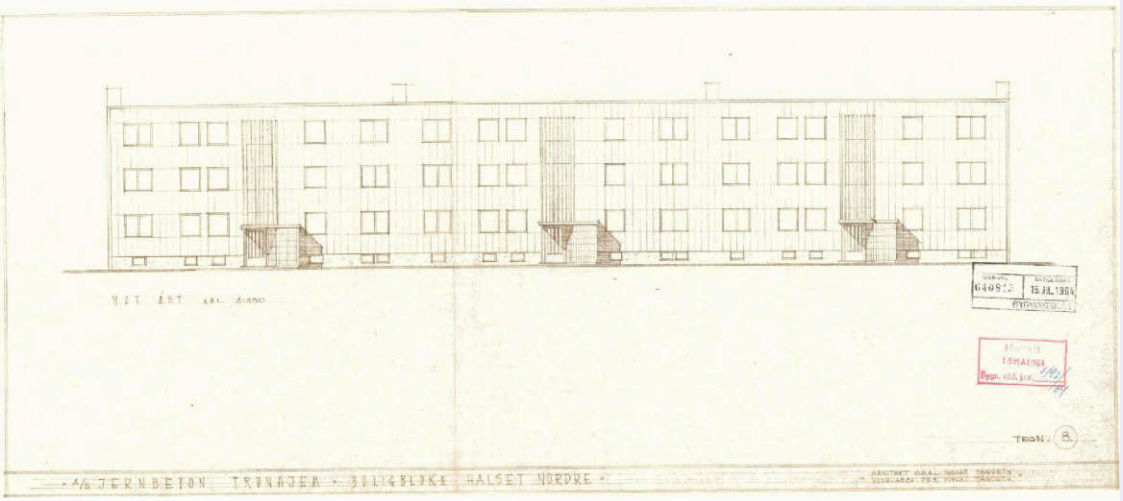
Ang. nr. 7 og 9, Valdemar Aunes vei og nr. 50, Selsbakkveien.

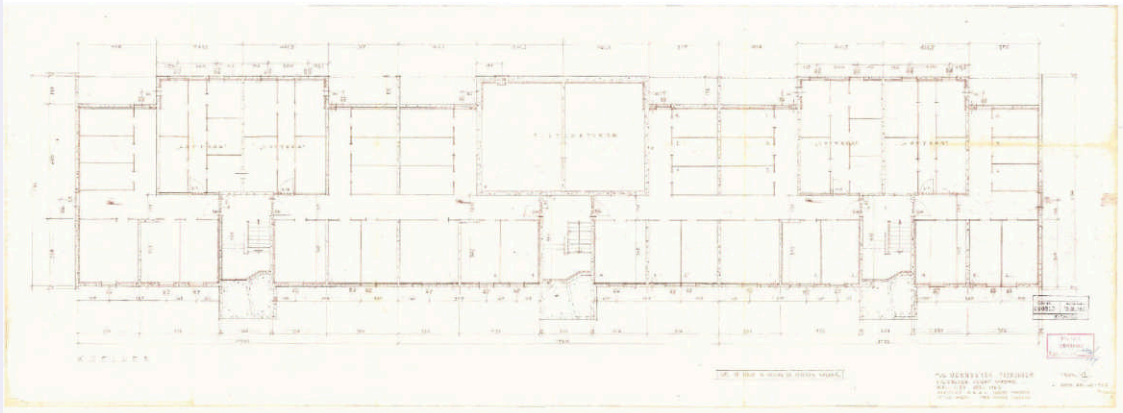
Inspeksjon er foretatt 11/8 d.å.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles for leilighetene i ovenfornevnte blokker.

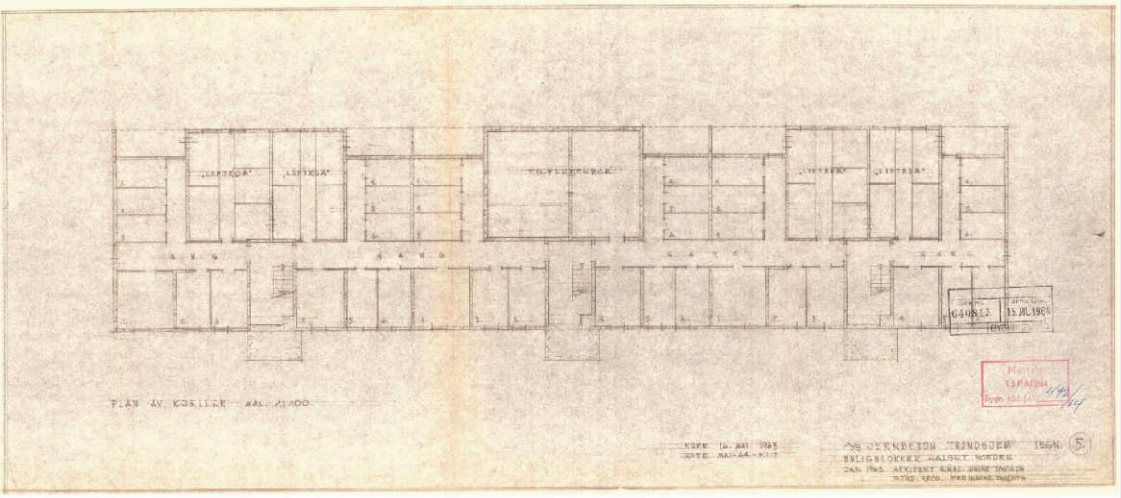
TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 16. aug. 1966

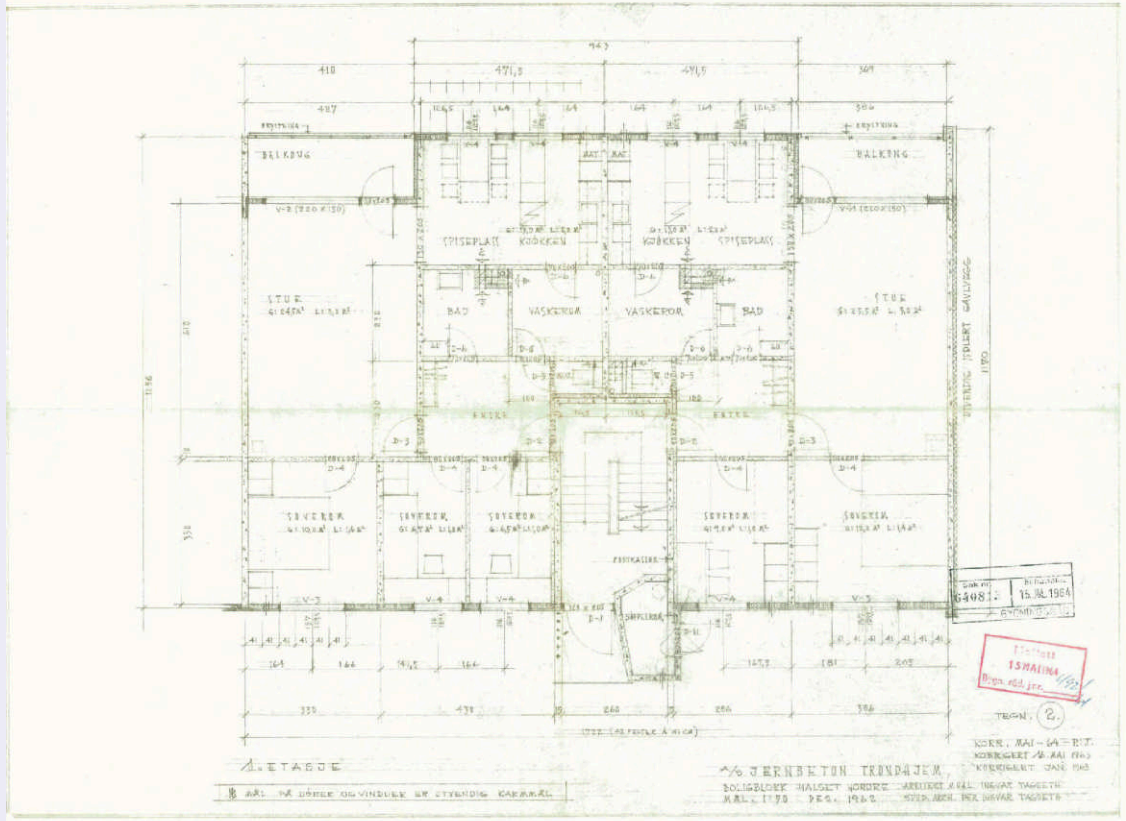
A. Øren
bygningskontrollør

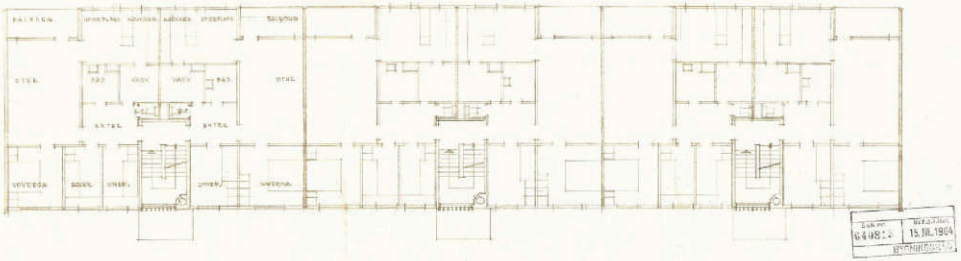



A/S JERNBETON TRONDJEM · BOLIGBLOKK HALSET NORDRE

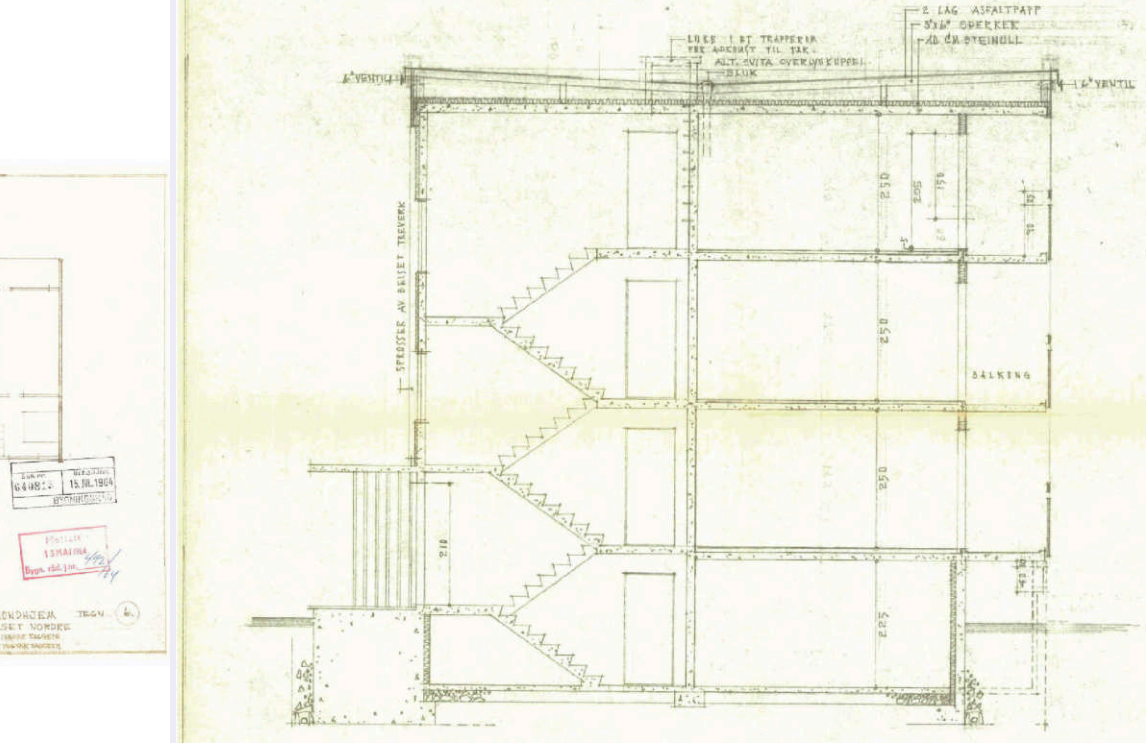








ETASJEPLAN



SNITT A - A

SAK NR. 640813
UTTEGNINGS DATO 15.JUL.1964
Byggesak 1964/764

TEGN. 4

KORRIGERT 28. FEBR. 1963
KORRIGERT JAN. 1963
KORRIGERT DES. 1962
KORRIGERT MAI-64 - P.I.T.

A/S JERNBETON TRONDHJEM - BOLIGBLOKK HALSET NORDRE

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

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

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

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

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

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

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

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

Leie av Avfallssekk fra renovasjonsfirma (tilføyd jf. styremøte 27.08.25)
Søppelsekker kan tillates plassert på fellesarealer kun etter avtale med vaktmester.
Eier av søppelsekk med kontaktinformasjon må oppgis til vaktmester.
I utgangspunktet avtales en periode for 14 dager, etter at 14 dager har gått vil eier av søppel-sekk bli fakturert for fjerning.
Eier av søppelsekk er ansvarlig for at søppelsekker med innhold er forsvarlig sikret for å unngå uhell, skader på tredjeperson.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trondheim, september 2005
Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag

søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

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

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Undertegnede: _____

adresse: _____

søker herved om å holde _____

Begrunnelsen er: _____

_____

_____

Erklæring

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

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

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

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

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

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

Trondheim, / _____

Andelseiers underskrift

RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER

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

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

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

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

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

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

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

SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG
styret

SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____Telefon på kveldstid: _____

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

Jeg søker på (sett kryss):

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkninger:

_____

_____

Trondheim, _____

_____
Andelseiers underskrift

Vedtekter

for Selsbakkhøgda Borettslag org nr. 948.720.175 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.10.1965, sist endret 20.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Selsbakkhøgda Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

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

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

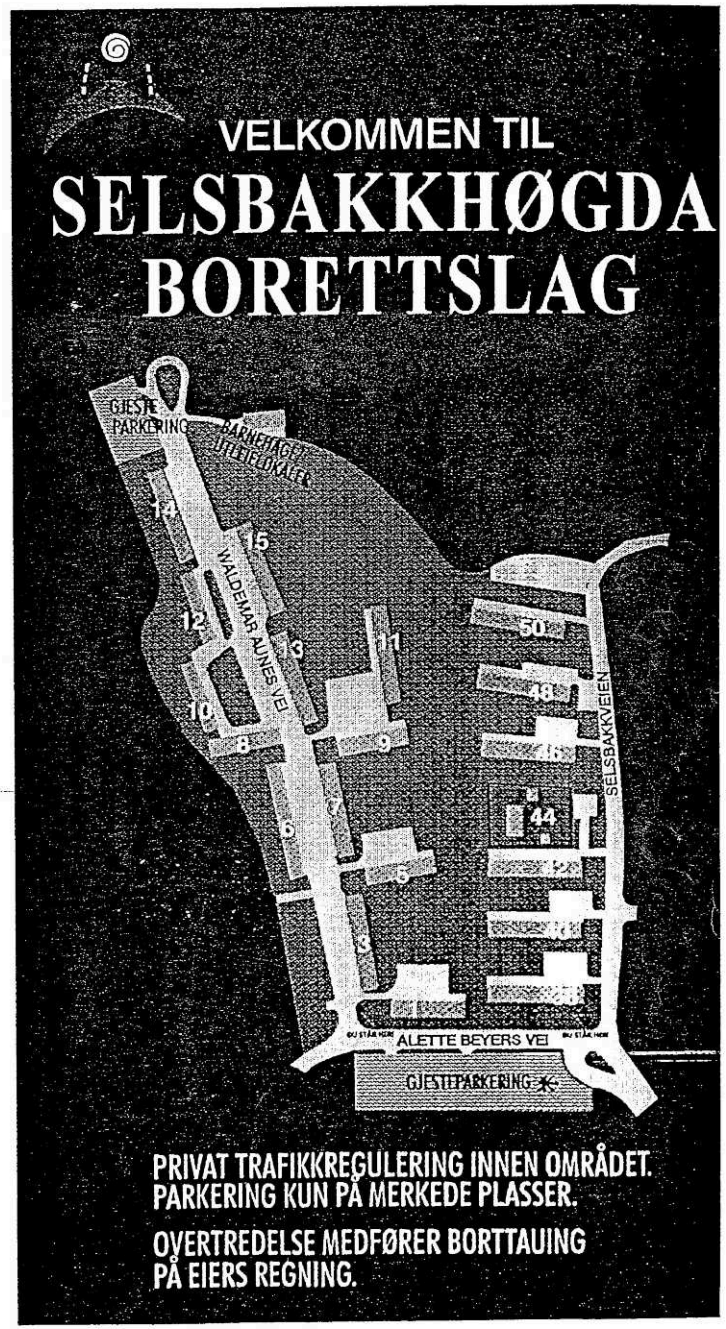
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

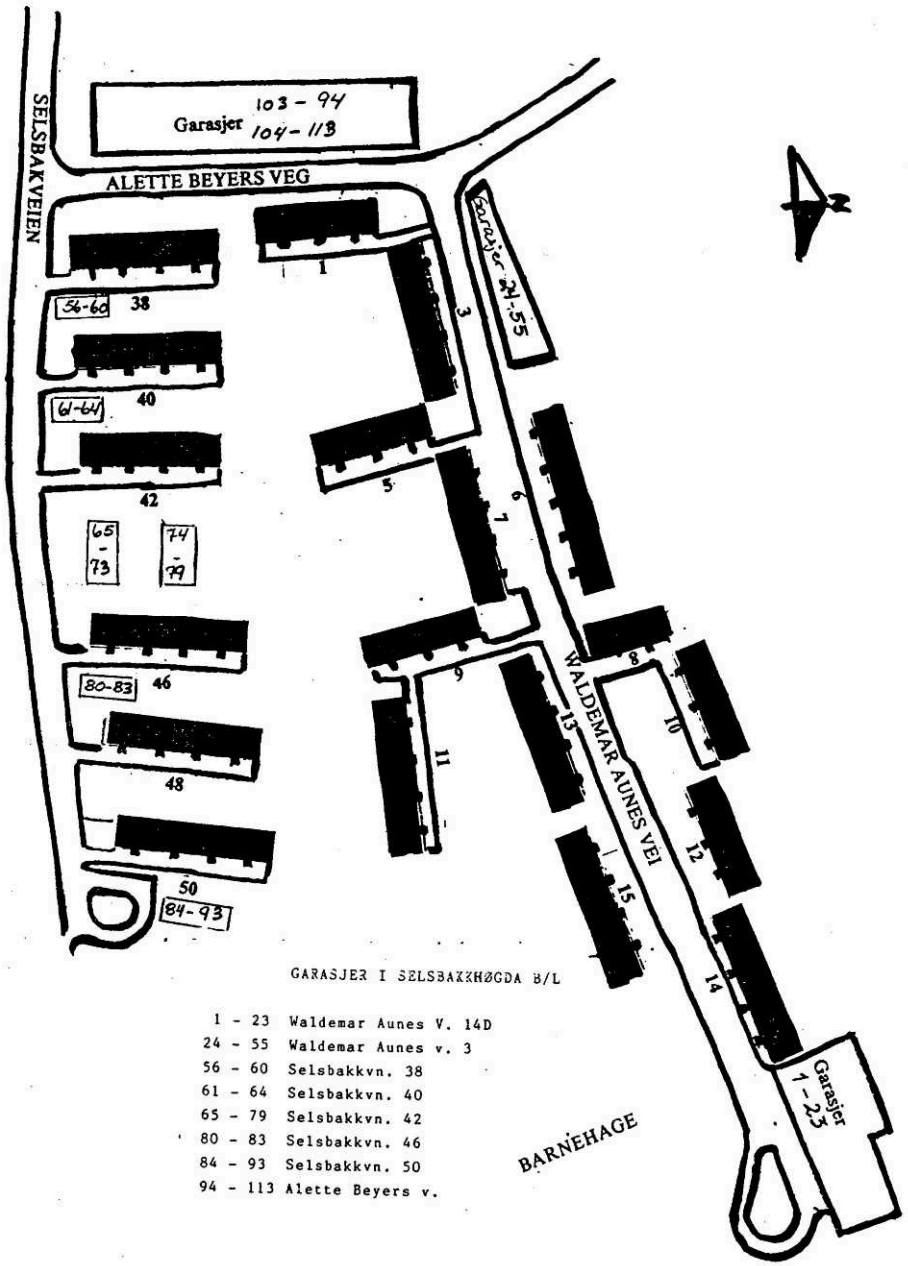
11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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



SITUASJONSPLAN



GARASJER I SELSBAKKHØGDA B/L

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

SELSBAKKHØGDA
BORETTSLAG

SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon på dagtid: _____Telefon på kveldstid: _____

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

Jeg søker på (sett kryss):

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

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

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

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

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

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

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

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

Anmerkninger:

_____

_____

Trondheim, den _____

_____
Andelseiers underskrift

N:\Beboer, megler\Garasjer\Rutiner Borettslag\28 Selsbakkhøgda\28garsøk.doc

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Tirsdag 11.02.2025 - kl. 18:00

Sted: Byåsen videregående skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Ny vaktmestergarasje

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

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

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

Se eget vedlegg til innkallingen for nærmere beskrivelse av prosjektet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

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

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

29.01.2025

Selsbakkhøgda Borettslag

Styret



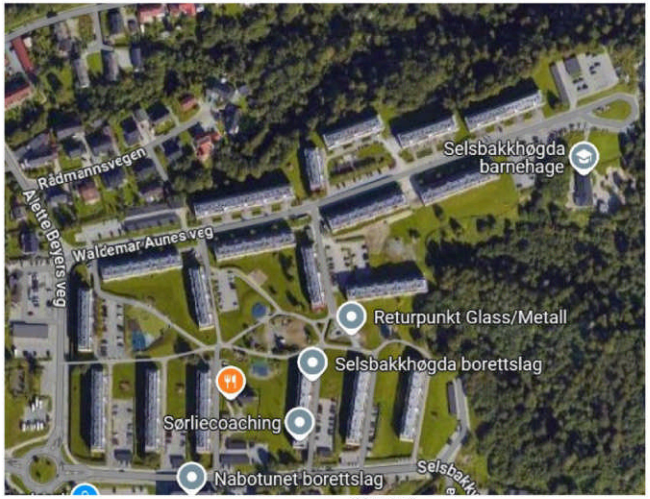
Ny vaktmester garasje

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

Hvorfor?:

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

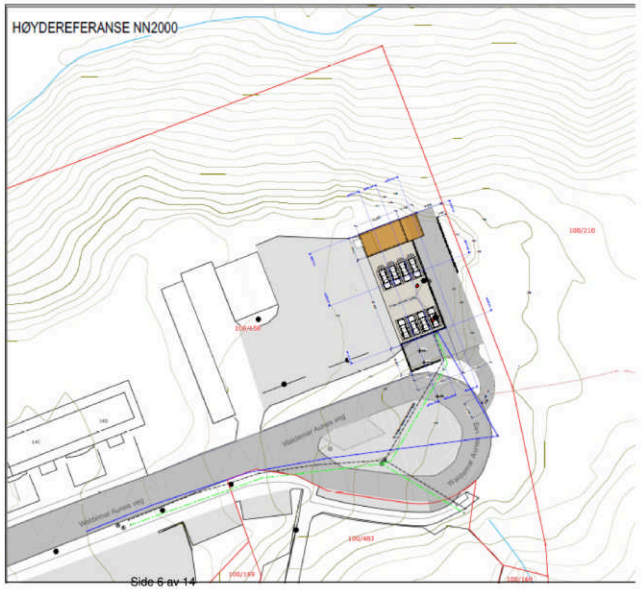
Hvor skal garasjen ligge?



Hvor skal garasjen ligge?

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

Situasjonsplan



Arbeid som er gjort så langt

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

Valg av løsning

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

Budsjett

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





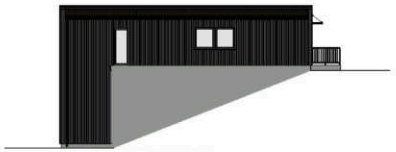
Fasade øst



Fasade sør



Fasade vest



Fasade nord

Konsekvenser

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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Berit Elise Grindstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Hjortdal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere: 72

Antall fullmakter: 33

Totalt stemmeberettigede: 105

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger: Ingen

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Ny vaktmestergarasje

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

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

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se eget vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak - ansettelse av daglig leder

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

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

Forslag til vedtak: Saken tas til orientering.

6. Saker fra andelseierne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsaken til at styret med møteleder har valgt denne løsningen

er for å få mer struktur på møtet, samt å sikre at all kommunikasjon foregår gjennom mikrofon slik at hørslelshemmede får delta på lik linje med hørende.

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

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

6.2 Bytte vindu i leilighet - beboer Hanne Bekkevold

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

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

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

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

6.3 Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

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

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

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

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

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

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

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

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

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling blir da å følge Plussplanen.

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

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

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

7. Valg

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

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Hanne Cecilie Hagen

7.2 Styremedlem for 2 år

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

7.3 Varamedlem for 1 år

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

7.4 Valgkomite for 1 år

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

7.5 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

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

09.04.2025
Selsbakkhøgda Borettslag
styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

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

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	68 230 211	87 535 406
Sum egenkapital		**68 286 211**	**87 591 406**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	137 470 548	110 766 807
Borettsinnskudd	15, 17	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	15, 17	0	333 000
Sum langsiktig gjeld		**150 979 078**	**124 608 337**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 523 605	7 230 976
Skyldig off. myndigheter		119 446	150 875
Forskudd kunder		500 498	421 086
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		125 517	138 396
Påløpte renter		523 323	1 233 213
Påløpte kostnader		1 084 608	754 617
Annen kortsiktig gjeld		50 000	49 030
Sum kortsiktig gjeld		**8 926 998**	**9 978 193**
Sum gjeld		**159 906 076**	**134 586 530**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**228 192 287**	**222 177 936**
Pantstillelser	15	150 979 078	124 275 337

Sted:_____, dato:_____

Hanne Cecilie Hagen
Leder

Torgrim Wårum
Styremedlem

Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Per Magnus Hegglund
Styremedlem

Årsmelding 2024 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen
Annet, Øyvind Jensen
Styremedlem, Per Magnus Hegglund
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem, Torgrim Wårum
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir

Styrets arbeid i siste periode

I det siste året foruten løpende oppgaver har hovedaktiviteten vært rørfornying, som nå er over halvveis ferdig. Prosjektet er i henhold til plan, det har gått over all forventning, takket være tålmodige beboere, ansatte, prosjekleder og entreprenører.

Også i denne perioden har det blitt gjort grundig arbeid med gjennomgang av alle kontrakter og avtaler med leverandører og samarbeidspartnere. Her har vi også i år oppnådd store innsparinger.

Prosjektering, og oppstart bygging av ny vaktmestergarasje.

Ansettelse av ny vaktmester, med oppstart senest 1. juni.

Sluttført EL stolper på alle parkeringsplasser og garasjer, untatt plassene i Alette B. Veg.

Vi er i sluttfasen med prosjekt nedgravd avfallsløsning. Vi vil være et av de første borettslagene i Trondheim som får nedgravd avfallsløsning godkjent av kommunen.

Vi har i perioden arbeidet mye med vedlikehold / rehabilitering og utvidelse av borettslaget. Styret utreder ulike alternativer for maks utvidelse for å begrense økning i fellesgjeld. For å oppnå dette arbeider vi parallelt med begge prosjekter.

I forbindelse med oppføring av varden fikk styret en henvendelse fra Ruta om leie av riggområde. Styret og drift har forhandlet frem en meget god avtale på leie av området for borettslaget.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

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



Valg 2025 – Generalforsamling Selsbakkhøgda borettslag mai 2025

Valgkomiteen har bestått av:

Silje Marita Knutsen
Hanne Haugen
Stine Merete Moxness Lysholm
Yvonne Bøkseth

Oppfordring til beboere om å melde interesse for styreverv ble publisert på beboermøtet i oktober 2024 samt valgkomiteens nye mailadresse for kontakt. Det ble publisert infoskriv på borettslagets facebookside og skriv ble delt ut i postkassene i februar 2025. Vi håper derfor alle beboere har fått med seg informasjonen.

Valgkomiteen har hatt møte med styret, vi har også hatt samtaler med hvert enkelt styremedlem og vara. Videre har valgkomiteen hatt 9 fysiske arbeidsmøter totalt samt individuelt arbeid for å sikre framdrift og digital samhandling.

3 nye kandidater har vist interesse for styreverv. Alle disse har fått tilbud om samtale med valgkomiteen, hvorav 2 møtte.
Kandidatene er vurdert utifra følgende punkter:

- motivasjon og engasjement
- kompetanse og erfaring
- forventninger og tilgjengelighet
- forståelse av borettslaget og styrets rolle
- personlig egnethet

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

De 3 nye kandidatene er:
Sandra Fagerthun
Roger Bøkseth
Harald Reitan

På valg – 2 styremedlemmer for 2 år:

På valg:

- Styreleder Hanne Cecilie Hagen – ønsker å stille til gjenvalg
- Styremedlem Anne Kristin Skar Vigtil – ønsker å stille til gjenvalg
- Styremedlem Kristin Gautvik – fratrådt

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder Hanne Cecilie Hagen
- Styremedlem Anne Kristin Skar Vigtil
- Styremedlem Roger Bøkseth

På valg – 2 varamedlemmer for 1 år:

På valg:

- Varamedlem Lilja Kristiansdottir – ønsker å stille til gjenvalg

Valgkomiteens innstilling:

- Varamedlem Lilja Kristiansdottir
- Varamedlem Harald Reitan

I tillegg må det velges valgkomite for 1 år. To av nåværende medlemmer fratrer, og de to gjenværende stiller til gjenvalg.

Med hilsen valgkomiteen,

Silje Marita Knutsen, Hanne Hagen, Stine Merete Moxness Lysholm og Yvonne Bøkseth

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Byåsen Videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot fra TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Monsås fra TOBB

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

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Pauline Falk Hjortdahl

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 58

Antall fullmakter: 10

Totalt stemmeberettigede: 68

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se eget vedlegg.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

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

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

5. Saker fra styret

5.1 Orienteringssak - ansettelse av daglig leder

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

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

Vedtak:
Saken tas til orientering.

6. Saker fra andelseierne

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:
Stemmer for: 45
Stemmre mot: 15

Forslag til vedtak vedtas.

6.2 Bytte vindu i leilighet - beboer Hanne Bekkevold

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

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

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

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

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Stemmer for: 20
Stemmre mot: 41

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

6.3 Tak over verandadør - beboer Hanne Bekkevold

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

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

Vedtak:

Saken trekkes av fullmaktshaver til forslagsstiller.

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

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

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

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

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

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

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

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

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

Vedtak:

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

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

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

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

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Hanne Cecilie Hagen

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Hanne Cecilie Hagen

7.2 Styremedlem for 2 år

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

Vedtak:

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

7.3 Varamedlem for 1 år

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

Vedtak:

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

7.4 Valgkomite for 1 år

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

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

7.5 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

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

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

Møttet hevet kl: 19:46

Protokoll for Selsbakkhøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Kathrine Monsås (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Heidi Pauline Falk Hjortdahl (sign.)	07.05.2025

bankID SIGNERT 26.11.2025
Melin, Mona Knutsen Strømsvik

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mona Knutsen S Melin

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1980
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Waldemar Aunes veg 5B
7027 TRONDHEIM

5001-100/158/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: SK Maling, Larvik
   Beskrivelse av arbeidet: Smøremembran, Flislegging.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Knut J Knutsen, Som sertifisert elektriker kan jeg gjøre arbeidet selv.
   Beskrivelse av arbeidet: Legging av varmekabler

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Smøremembran og flislegging

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

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

Ny smøremembran, oppgradert sluk

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

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

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

Det har vært pungterte vinduer på kjøkken og midtre soverom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Glassmester utpekt av borettslaget

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet glass i pungterte vinduer

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Ja

Kan forekomme dugg på innsider av soveroms vindu når vi ligger med lukkede vinduer ved stor temperatur forskjell på ute/inne temp.
Utbedret ved og åpne lyrer og vindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Olimb

   Beskrivelse av arbeidet: oppgradering av avløp, rør og stikkledninger

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Peis kjøpt på obs Tiller, De skaffet fagmann til inst.allasjon

   Beskrivelse av arbeidet: Innstallert ildsted

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Ukjent

   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget oppgraderte alle piper.

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

• Ja

Manglende jordforbindelse i stikk. på kjøkken

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Knut J. Knutsen Som sertifisert elektriker

   Beskrivelse av arbeidet: Festet løs jordforbindelse

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Aalmo a/s

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til Automatsikringer i sikringskap

Eiendommen og omgivelsene

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

WALDEMAR AUNES VEG 5B

Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hallset	Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	5 min 0.4 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	11 min 0.9 km
Rognheim	Linje 9	12 min 1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.7 km
Trondheim Værnes		38 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	436 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	617 elever, 33 klasser	13 min 1 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	571 elever, 32 klasser	7 min 2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	356 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Ugla skole (8-10 kl.)	488 elever, 33 klasser	7 min 2.6 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	7 min 0.6 km
Skansen Videregående Steinerskole		13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

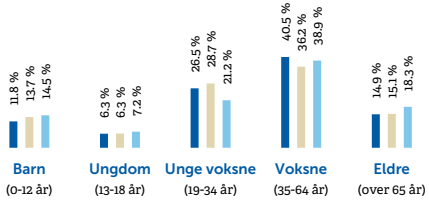
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)	54 barn	4 min 0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	60 barn	6 min 0.5 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	65 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Prix Rognheim	PostNord	10 min 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 95/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

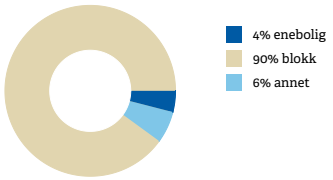
TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

SPORT

Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	**6 min** 0.5 km
EasyFit Byåsen	**4 min**
3T-Byåsen	**7 min**

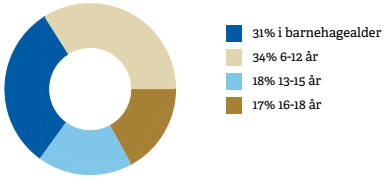
BOLIGMASSE



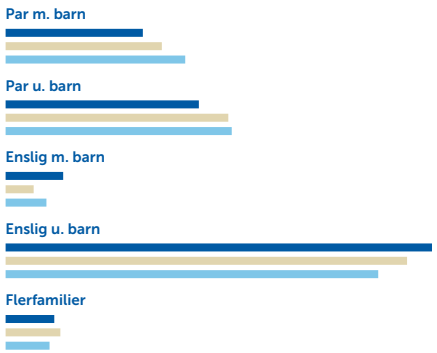
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**10 min**
Vitusapotek Hallset Hage	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



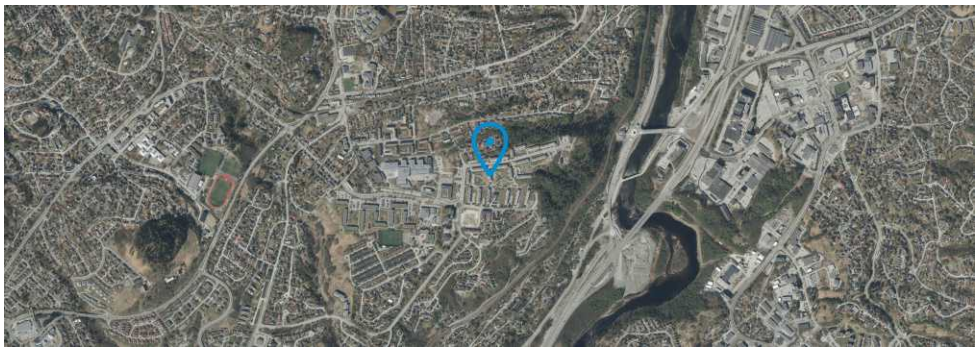
FAMILIESAMMENSETNING

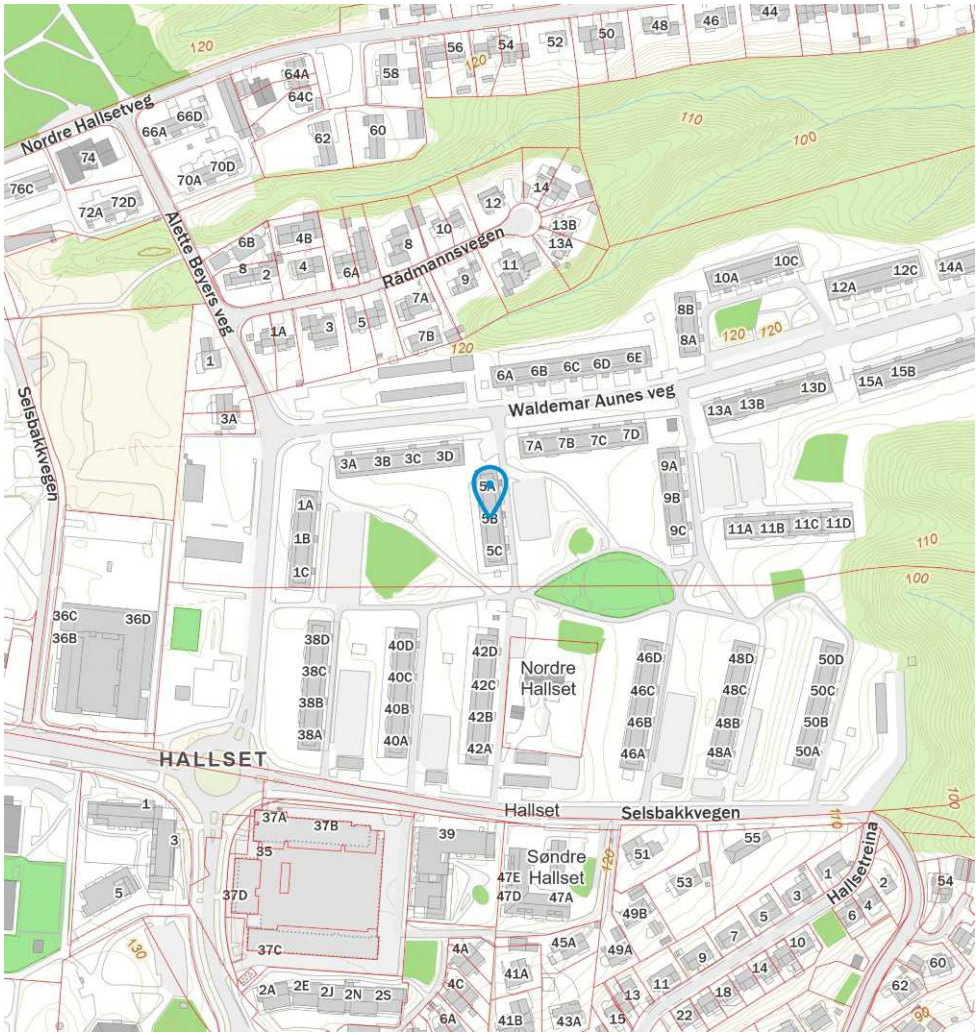


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 35250325 / Christian Furuhaug Aa, tlf. 975 70 128
Waldemar Aunes veg 5B, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 259 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 35250325
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.12.2025

EiendomsMegler 1

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

975 70 128
christian.aa@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no