

Velkommen til

Waldemar Aunes veg 1 C, 7027 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Waldemar Aunes veg 1 C
7027 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 990 000,-	**BRA**	39 m²/ BRA-i: 34 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 991 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	238 712,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 229 802,-	**Byggeår**	1966
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 155,-	**Etasje**	4

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 1 C, 7027 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 199 i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG, org.nr. 948720175, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 228 712,-
Prisantydning	kr	1 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	238 712,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 229 802,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 237 702,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 155,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter på kr. 952
Felleskostnad avdrag på kr. 78
Felleskostnad driftsdel på kr. 2 451
Tilleggsytelser: Tillegg for vakthold på kr. 25
Renhold av fellesareal på kr. 150
Tillegg elektroniske fellesavtaler på kr. 499

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 167 000 000,-

Renter og avdrag
Lånenummer: 67143939048, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.06.2026: 4.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 02.06.2026: 167 000 000
Andel av saldo: 238 712
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 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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 35 m²
BRA - e: 4 m²
BRA totalt: 39 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

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.

Borettslagets eiendom
Gnr. 100, Bnr. 158, Trondheim kommune.
Tomt- beskaffenhet: Arrondering, marktyper og arealer, jordprøver?

Byggeår
1966 ifølge takstmann.

Innhold
4. etasje: entré, soverom, stue, kjøkken, og bad.

Kjeller: bod (disponibel i felles kjeller).

Standard
4. etasje
Entré:
Laminat på gulv. Malte, MDF-plater med panelmønster på vegger. Malt innvendig tak.

Soverom:
Laminat på gulv. Tapet og malte flater på vegger. Malt innvendig tak. Rommet har plassbygde skap.

Stue:
Laminat på gulv. Malte plater samt malte MDF-plater med panelmønster på vegger. Malt innvendig tak.

Kjøkken:
Flis på gulv. Malte vegger med flis over benkeplate. Malt innvendig tak.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.

Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk hvis det oppstår lekkasjer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

Bad:
Flis på gulv og vegger. Malt innvendig tak.
Badet er innredet med servantskap med slette laminatfronter og benkeplate i laminat, hvor servanten er montert oppå benkeplaten og utstyrt med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er forlenget over plass for vaskemaskin, og det er montert speil over servanten. Rommet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

Kjeller
Bod:
Leiligheten har en privat bod i fellesareal i kjeller.

Utvendig
Takterrasse:
Leiligheten har en takterrasse med tilkomst fra kjøkkenet. Gulvet er belagt med duk/taktekking. Rekkverk er i stål/aluminium. Skillevegger i tre med fasadeplater.

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
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk på 4 etasjer over kjeller. Grunnmur og etasjeskillere er av betong. Ytterveggene er av trekonstruksjon kledd med blikk- og fasadeplater. Flatt tak tekket med membran/takbelegg.

Byggemåte i henhold til takstmann.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 24.03.1965 og 15.05.1964.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Trondheim kommunes arkiv.

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

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

Oppvarming
Elektrisk

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
G-RØD

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 697 939,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 791 756,-.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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.

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett.
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.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Egil Årbogen

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
- Entréen er utvidet slik at det som tidligere var merket "loft" er en del av entré.

Borettslagets økonomiske status for 2025:
Driftsinntekter: 35 054 249,-
Driftskostnader: -43 988 860,-
Driftsresultat: -8 934 610,-
Årsresultat: -17 381 825,-

Borettslagets budsjett for 2026:
Driftsinntekter: 36 650 804,-
Driftskostnader: -44 001 705,-
Driftsresultat: -7 350 901,-
Årsresultat: -15 199 601,-

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 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (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. ,-
Fotograf kr. ,-
Tilstandsrapport kr. ,-
Stylist (veiledning) kr. ,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. ,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. ,-

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
- Fotograf
- Stylist

*) 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 Morten Rønningen i Obron Gruppen AS den 30-06-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner: Entréen er utvidet ved å inkludere arealet som tidligere var merket «loft».

TG3:
- Utvendig > Balkongdør

TG IU:
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon

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?: 2026
Firmanavn: Olimb rørfornying A/S
Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utsifting av sluk og rørfornying.

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?
- Ja
I forbindelse med rørfornying i borettslaget, ble det oppdaget vannlekasje til naboen i 3 etg.lekkasjen kom fra terassen da firmaet skiftet nytt sluk med påfølgende nye avløpsrør. Nå er lekasjen stoppet da de har lagt på nytt belegg på skadestedet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Olimb rørfornying A/S
Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet til nye avløpsrør til dusj og toalett.

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 er råteskader på terassedør.

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

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja
Hadde jordfeil en liten periode utelampen hadde tatt inn vann, det ble utbedret av borettslaget
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: One co A/S
Beskrivelse av arbeidet: Skifting av utelampe på terassen, den gamle var fylt med vann

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?: 2014
Firmanavn: Siemens
Beskrivelse av arbeidet: Nye ledninger og srikkontakter på stue kjøkken og soverom.

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 29.05.2026
- energiattest datert 08.06.2026
- selgers egenerklæring datert 06.05.2026
- reguleringsplaner
- kommuneplanens arealdel
- planoversikt
- Husordensregler
- vedtekter
- innkalling til generalforsamlinger
- Protokoll

- Regnskap 2025
- Byggegodkjente tegninger datert 24.03.1965 og 15.05.1964.

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

Silje Røstad
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 959 79 527
Epost: silje.rostad@em1.no

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




PARIS
METRO
HERBS


PARIS
METRO
MONTPARNASSE
Saint MICHEL
HERBS


HERBS


HERBS






PARIS
METRO
point
7 YEAR WARRANTY










COTTON
SYNTHETICS
DELICATES
ARISTON


COTTON
SYNTHETICS
DELICATES
ARISTON













Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Waldemar Aunes veg 1 C , 7027 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 100, bnr. 158
Andelsnummer 199

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 35 m²



OBRON

Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22694-1034 **Eiendomsverdi ref nr:** NF9733

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Huus Rønningen

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

Morten Huus Rønningen

morten.ronningen@obron.no
902 81 409

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Waldemar Aunes veg 1 C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk bestående av fire etasjer over kjeller. Leiligheten ligger i 4. etasje med adkomst via felles trapperom.

Leiligheten fremstår i gjennomgående god stand sett i forhold til alder. Det er likevel enkelte avvik som kan kreve tiltak innen rimelig tid, og som det bør det tas hensyn til. Disse forholdene er lagt til grunn ved vurdering og tilstandssetting av de enkelte bygningsdelene som er omtalt i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Utvendige fasader er med blikk- og fasadeplater.
Vinduer er med 2-lags isolerglass.
Taket er tekket med duk/papptekking.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte MDF-plater. Innvendig tak har malte overflater.

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

Overflater i rom som våtrom, kjøkken og toalett er også beskrevet og kontrollert under det respektive rom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Flis på gulv og vegger. Malt innvendig tak.
Badet er innredet med servantskap med slette laminatfronter og benkeplate i laminat, hvor servanten er montert oppå benkeplaten og utstyrt med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er forlenget over plass for vaskemaskin, og det er montert speil over servanten. Rommet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk via ventil tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

KJØKKEN Gå til side

Flis på gulv. Malte vegger med flis over benkeplate. Malt innvendig tak.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk hvis det oppstår lekkasjer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles trappeoppgang.
Varmtvannsbereder på ca 120 liter.
Innvendige vannledninger av kobber.
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og ventiler tilsluttet byggets kanalsystemer ut, samt ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes/lukkes.

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 det er avvik fra disse.

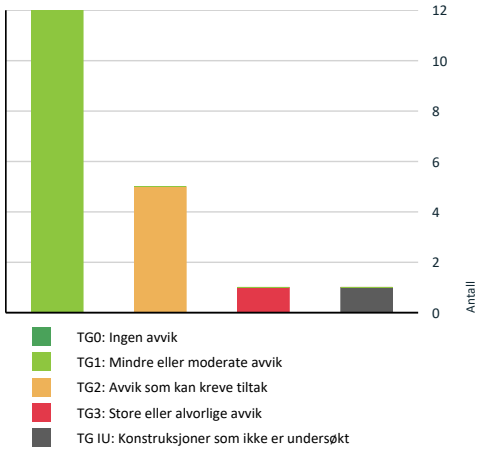
Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner: Entréen er utvidet ved å inkludere arealet som tidligere var merket «loft».

Waldemar Aunes veg 1 C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

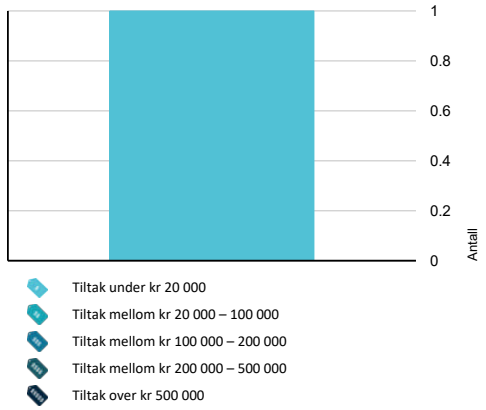
Sammendrag av boligens tilstand

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

De vedlagte planskissene og rombeskrivelsene, utarbeidet av takstingeniøren, er basert på innredning og bruk slik dette fremsto på befaringsdagen. Det kan derfor være inntegnet eller beskrevet innredning og elementer som ikke følger med ved salg.

Arealangivelsene i planskissene er oppgitt som omtrentlige gulvarealer for de enkelte rom. For rom med skråtak angis målbart areal og eventuelt gulvareal i henhold til gjeldende måleregler og standarder. Planskissene er kun ment som illustrasjoner.

Videre legges normal og forventet elde samt bruksslitasje til grunn ved vurdering av bygningen og bygningsdelene, også der tilstandsgrad TG1 er benyttet. Dette innebærer at det kan forekomme synlig slitasje, mindre skader eller avvik – eksempelvis hull etter tidligere innfestinger eller lignende – uten at dette nødvendigvis vurderes som et vesentlig avvik (TG2), sett i forhold til byggets eller bygningsdelenes alder, forventet bruk og utført vedlikehold.

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

Utvendig > Balkongdør Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
2-lags trevinduer med utvendig beslag

TG 1 Entrédør

Beskrivelse
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 3 Balkongdør

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass og utvendig beslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Eier opplyser at ny dør er bestilt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Leiligheten har en takterrasse. Gulvet er belagt med duk/taktekking. Rekkverk er i stål/aluminium. Skillevegger i tre med fasadeplater.

Takterrassen er takkonstruksjon over underliggende boligrom, og som da er en lukket konstruksjon med svært begrenset mulighet for å vurdere oppbygging/tilstand på skjulte bygningsdeler. TG vurderes da ut fra det som er synlig og kontrollerbart uten fysiske inngrep, videre legges alder og normal byggeskikk som lå til grunn da bygningsdelen ble etablert, ev. ombygget.
Balkonger/altaner inkl. rekkverk er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er vedlikehold av dekker vanligvis beboeres ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendig tak har malte overflater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Waldemar Aunes veg 1 C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Det anføres også at det på grunn av innredninger/møbler o.l. kan være vanskelig å nivellere et rom i alle retninger.

Kontrollerte rom:
stue: 5 mm
soverom: 3 mm
Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes forventbart/normalt ut byggets konstruksjon og alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte, profilerte dører (formpressede lettdører).

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er prosjektert/konstruert med tanke på at det kun skal dusjes i lukket dusjkabinett.

I henhold til rapporten og NS 3600 skal våtrom imidlertid vurderes etter dagens krav. Dette innebærer at gulv og vegger i våtsoner skal tåle direkte vannpåvirkning, og at kravet om fungerende tettesjikt gjelder uavhengig av om det benyttes dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er avvik:

Det er påvist sprekker i flisfuger og delvis løse fliser på veggen over toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i flisfuger og delvis løse fliser ligger i det som regnes som tørr sone, og forholdet vurderes derfor som kosmetisk. Siden skaden ikke befinner seg i selve våtsonen der dusjing foregår, har avviket ingen bygningsmessige konsekvenser. Det innebærer heller ingen videre risiko, forutsatt at dusjkabinett fortsatt benyttes.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det likevel påregnes utbedringer eller utskiftinger. Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling som kan utløse behov for tiltak. Eventuelle tiltak bør vurderes ut fra fremtidig bruk av rommet.

Avviket skal normalt kunne utbedres ved å ta opp løse fliser og lime de ned på nytt og etterfuge. Ev. sprukne/skadde fliser må skiftes ut.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Gulvet har fall mot sluk, men fallet er noe begrenset. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

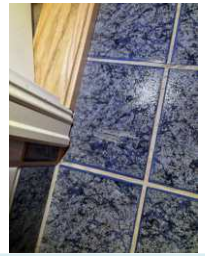
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) ved dør og toalett. Det er også påvist skade på overflate på flis og flisfuge på gulvet ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket på fall på gulv har liten praktisk betydning ved dusjing forutsatt at det fortsatt benyttes dusjkabinett. Merk da at kabinettet begrenser kun risikoen ved bruksvann, ikke ved lekkasjevann.

Stedvis bom i flis krever normalt ingen tiltak, forutsatt at flisene sitter godt fast og at tettesjiktet under fortsatt er intakt.
Avviket og omfanget bør likevel observeres over tid for å avdekke eventuell utvikling eller om fliser løsner. Dersom fliser løsner, kan de som oftest limes på nytt og fuges.

Skade på overflate av flis og flisfuge slik de fremstår er vurdert kun å være av kosmetisk betydning, avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens, men for å få TG 0/1 må avviket rettes, flis byttes og fuges på nytt.



4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har sluk i plastmateriale hvor membran/slukmanskjett er synlig tilsluttet sluket med klemring.

Sluk og avløpsrør ble ifølge eier byttet i regi av borettslaget i 2026.

Vurdering av avvik:

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det er installert dusjkabinett, og dusjvannet ledes fra kabinettet via avløp direkte ned i sluket. En slik løsning vil bidra til å redusere risikoen for fuktskader forårsaket av bruksvann (dusjvann), men erstatter ikke et fullverdig tettesjikt/membran i våtsonen. Det presiseres at dusjkabinett kun begrenser risikoen ved dusjing, og ikke ved eventuelle lekkasjer fra andre installasjoner eller vannførende rør i rommet.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med slette laminatfronter og benkeplate i laminat, hvor servanten er montert oppå benkeplaten og utstyrt med ettgreps blandebatteri. Benkeplaten er forlenget over plass for vaskemaskin, og det er montert speil over servanten. Rommet har dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

• 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, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes må borettslaget kontaktes. Borettslaget kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Omsluttende vegger mot våtrommet er utført i mur/betong, og hulltaking er ikke mulig og er unntatt i forskriften. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader ved øvrige fuktundersøkelser.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Flis på gulv. Malte vegger med flis over benkeplate. Malt innvendig tak. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det er etablert sensor ("lekkasjevakt") tilsluttet stengeventil som stenger vanntilførselen til kjøkkenet automatisk hvis det oppstår lekkasjer.

Eier opplyser at stekeovn ble byttet i 2026 og induksjonstopp ble byttet i 2022.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk tilsluttet byggets kanalsystemer ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Kun synlige vannledninger inne i boligen er besiktiget. Vurderingen baseres på alder, funksjon og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Waldemar Aunes veg 1 C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

• 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

Beskrivelse

Synlig vannlåser/røropplegg i plastmateriale (PP-plast) under oppvaskbenk og under servanter/vasker på våtrom (sluk er vurdert/beskrevet under våtrom). Øvrige avløp er skjult.

Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve boligen er besiktiget.
Felles avløpsledninger fra tilkoblingspunkt, er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslagets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget.

Eier opplyser at det er gjennomført utskifting av sluk og rørfornying iregi av borettslaget i 2026 (utført av Olimb Rørfornying).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og ventiler tilsluttet byggets kanalsystemer ut, samt ventiler i vinduer og vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder på ca. 120 liter. Beredere er plassert inne i kjøkkenbenken, med begrenset tilgang for inspeksjon. Det er en åpning i skrogsiden som gjør det mulig å identifisere typen bereder og strømtilkoblingen.
Det er etablert gulvsensor (lekksajevakt) og stengeventil som stenger vanntilførsel hvis det oppstår lekkasjer.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer plassert i felles trappeoppgang,

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ikke kjent om anlegget er totalt rehabilitert etter byggeåret.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   2025: Skifting av utelampe på terrasse, utført av One Co AS
   2014: Nye stikkontakter og ledninger på stue, kjøkken og soverom, utført av Siemens.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for det elektriske anlegget.

    Manglende dokumentasjon innebærer ikke nødvendigvis at det er feil eller mangler ved det elektriske anlegget, eller at dokumentasjonen ikke eksisterer. Det anbefales derfor først å undersøke om tidligere eiere eller firmaer som har utført arbeidet, kan fremlegge nødvendig dokumentasjon. Det kan også være at dokumentasjon finnes i sameiet/borettslagets FDV-materiale (Forvaltning, Drift og Vedlikehold), særlig gjelder dette i leilighetsbygg hvor også skal foreligge dokumentasjon for byggets

Tilstandsrapport

tekniske anlegg.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremvises, anbefales det at en registrert elektrovirksomhet foretar en teknisk gjennomgang av anlegget. Det er kun registrerte elektrovirksomheter har kompetanse og myndighet til å gjennomføre slik kontroll, vurdere og utføre tiltak og eventuelt utstede dokumentasjon eller samsvarserklæringpå anlegget.





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

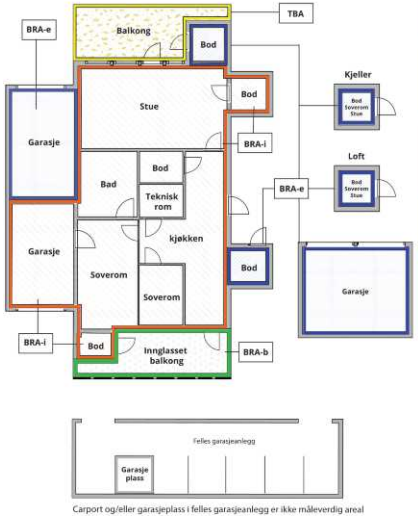
Hva er måleverdig areal?

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.

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)**
4. Etasje	35			35	34
Kjeller		4		4	
SUM	**35**	**4**			**34**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, soverom, stue, kjøkken, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-e: Boenheten disponerer privat bod i felles kjeller med adkomst via fellesarealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det gjort noen mindre endringer fra opprinnelig planløsning, og som da nødvendigvis ikke endrer rommets/rommenes bruk/funksjoner eller inngrep i konstruksjoner: Entréen er utvidet ved å inkludere arealet som tidligere var merket «loft».

Nyere håndverkstjenester

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

Waldemar Aunes veg 1 C , 7027 TRONDHEIM
Gnr 100 - Bnr 158
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tungasletta 8
7047 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
05.6.2026	Morten Huus Rønningen	Takstingeniør
	Egil Årbogen	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 1 C

Hjemmelshaver
Selsbakkhøgda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG	948720175			Årbogen Egil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
199

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	04.06.2026	Det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge opplysninger i selgers egenerklæring som ikke er omtalt i rapporten eller som ikke omfattes av rapportens kontrollpunkter, og som kan ha betydning. mun	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.06.2026	Kommunedata (byggetegninger m.m.) mottatt via megler (meglerpakke).	Gjennomgått	216	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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

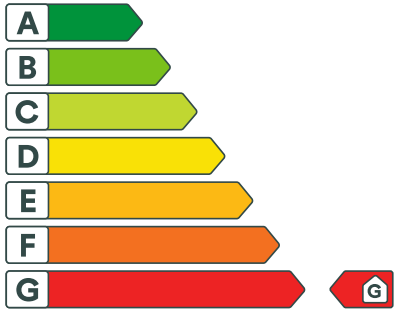
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

enova

Energiattest



Adresse	
Waldemar Aunes veg 1C, 7027 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308893**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182369004**
Gårdsnummer **100**	Bruksnummer **158**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **35,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **35,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
363,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
393,32 kWh/m²	**13 766 kWh**



Waldemar Aunes veg 1C, 7027 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Waldemar Aunes veg 1C, 7027 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Årbogen, Egil
05.06.2026
Signed bankID

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

Egil Årbogen

Boligen

Waldemar Aunes veg 1C
7027 TRONDHEIM

5001-100/158/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?:** 2026
   Firmanavn: Olimb rørfornying A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Det har blitt utsifting av sluk og rørfornying

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

I forbindelse med rørfornying i borettslaget, ble det oppdaget vannlekasje til naboen i 3 etg.lekkasjen kom fra terassen da firmaet skiftet nytt sluk med påfølgende nye avløpsrør. Nå er lekasjen stoppet da de har lagt på nytt belegg på skadestedet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Olimb rørfornying A/S
   Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet til nye avløpsrør til dusj og toalett

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 er råteskader på terassedør

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Terassedør fuktskadet

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hadde jordfeil en liten periode utelampen hadde tatt inn vann, det ble utbedret av borettslaget

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: One co A/S

   Beskrivelse av arbeidet: Skifting av utelampe på terassen, den gamle var fylt med vann

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?:** 2014

   Firmanavn: Siemens

   Beskrivelse av arbeidet: Nye ledninger og srikkontakter på stue kjøkken og soverom

Eiendommen og omgivelsene

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

• **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**

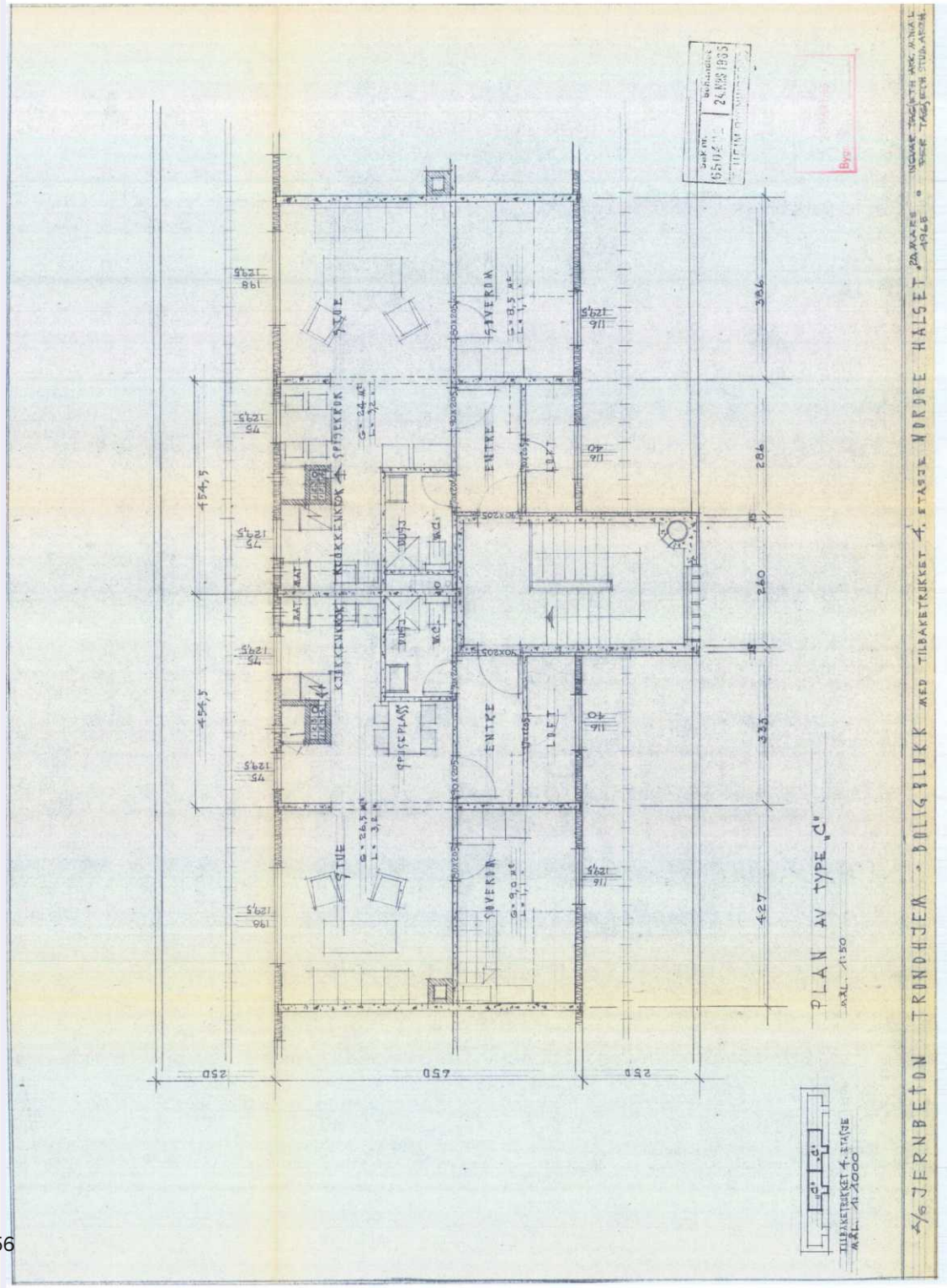
Bolig selges med boligselgerforsikring

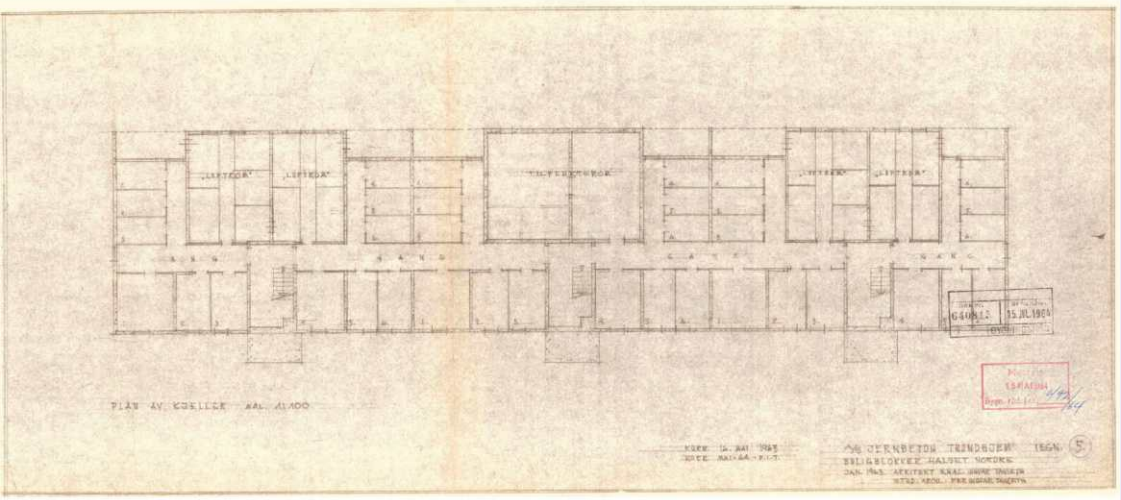
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.





R 134 d

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R134d

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 13.07.65.

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

§ 1

Samtlige blokker skal ha samme takform.

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

000

107093/96

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R 134

R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

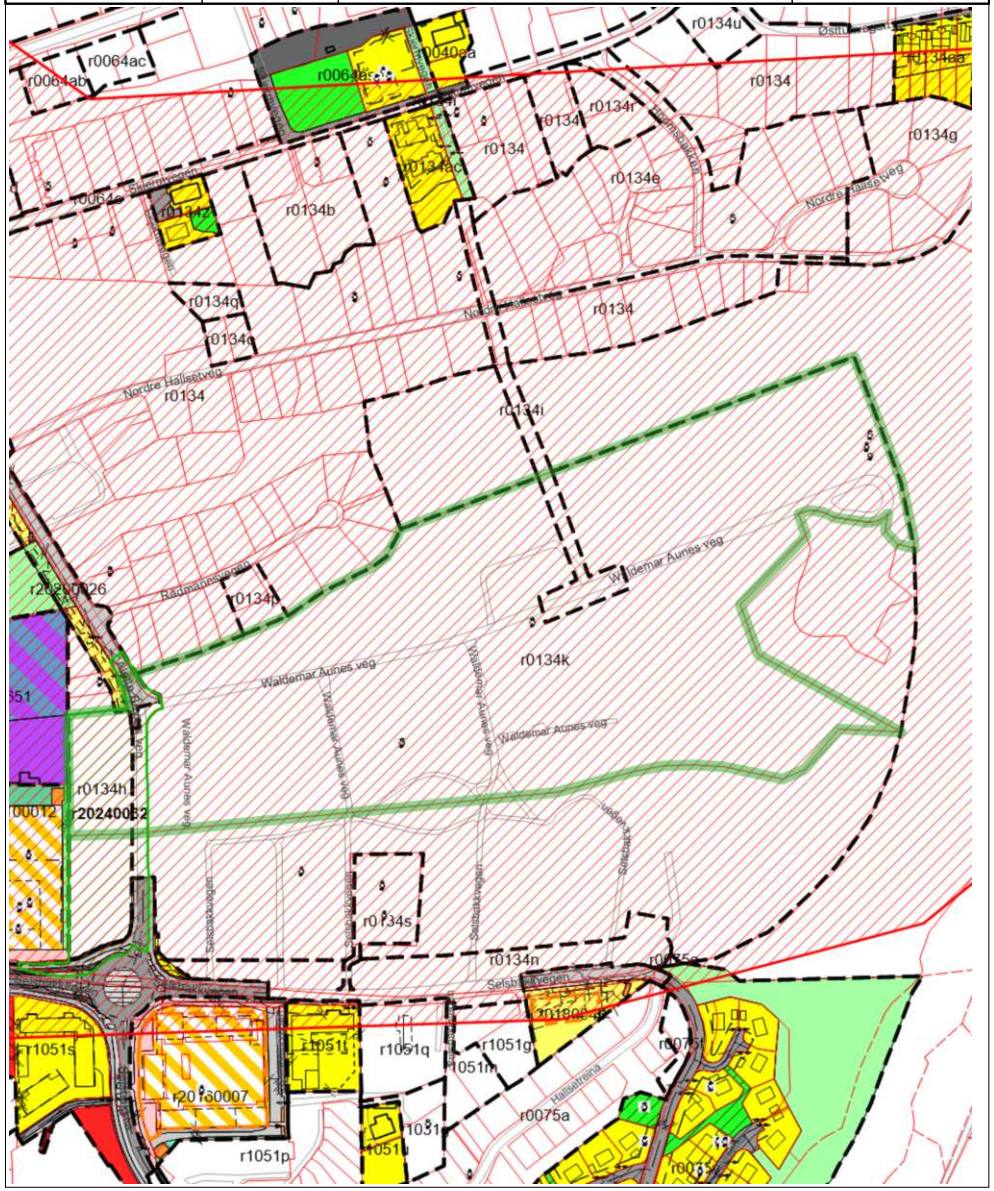
10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.

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

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

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

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:3500
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Waldemar Aunes veg 1C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

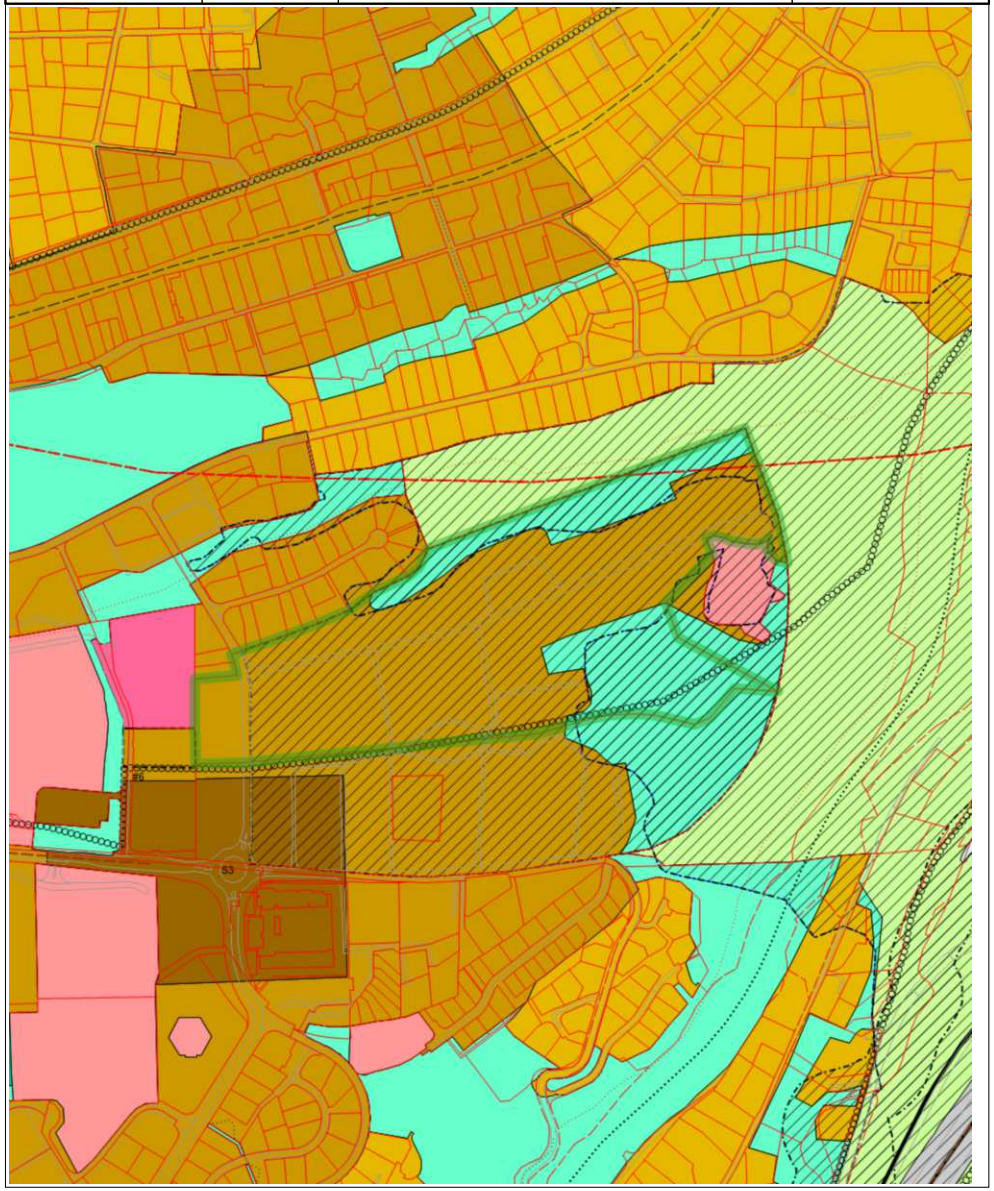
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- 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

Kommuneplanens arealdel

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 1C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

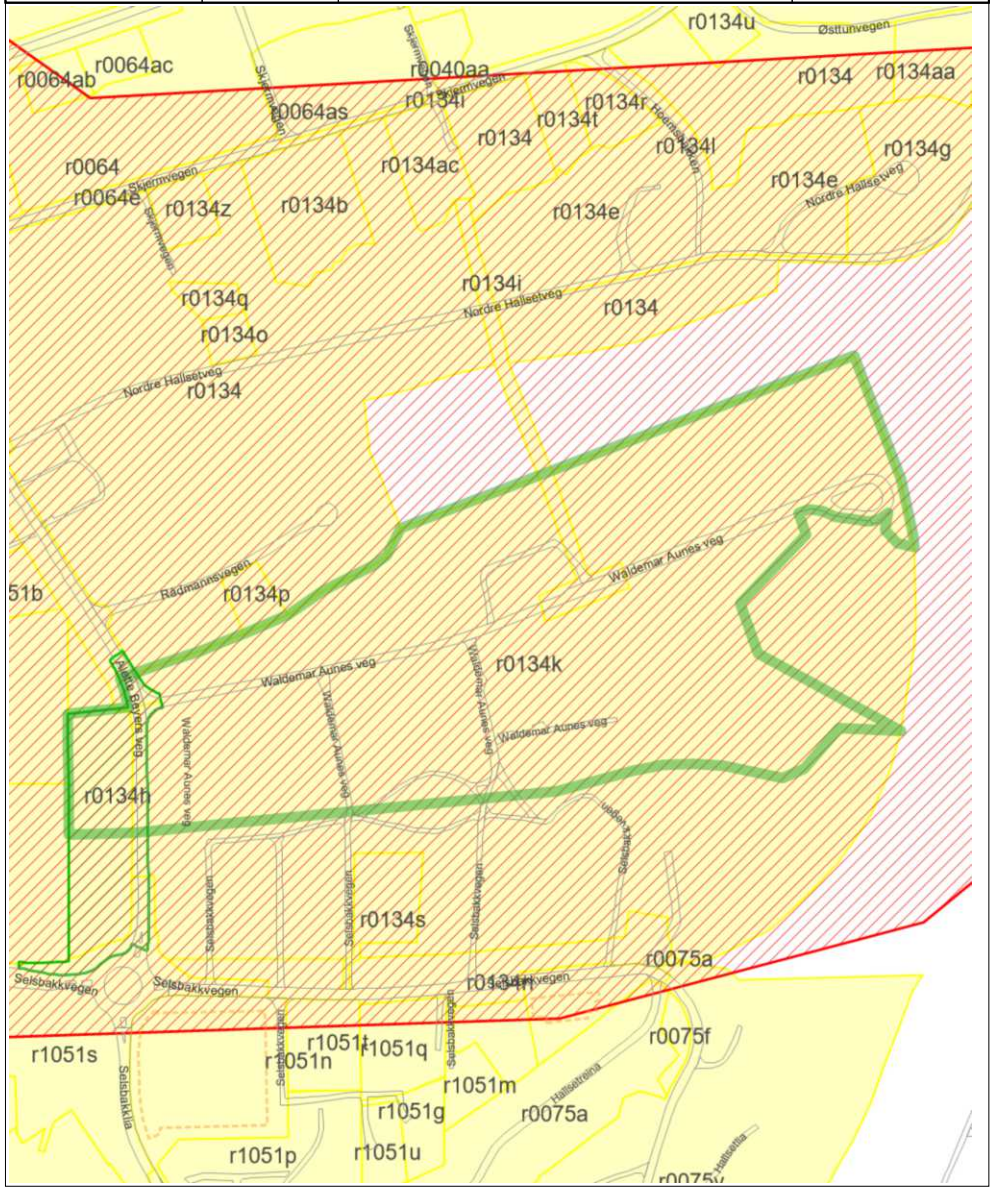
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Sporveg
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- 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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Waldemar Aunes veg 1C 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3500



Tegnforklaring

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 3281/09

Panark AS
Vilhelm Storms gate 1

-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Iren Hansen	09/31353 oppgis ved alle henvendelser	Jarle Drageset	10.09.2009

Waldemar Aunes veg 1 A - C, igangsettingstillatelse for fasadeendring og utvidelse av inngangsparti.

Byggested: **Waldemar Aunes veg 1 A - C** Gnr.: 100 Bnr.: 159
Ansvarlig søker: **Panark AS**
Tiltakshaver: **Selsbakkhøgda Borettslag**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 22.07.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 22.07, 18.08. og 26.08.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder som følger:
- Rehabilitering av inngangsparti og trapperom.
- Utvidelse med 8.4m^2 gulvareal pr. inngangsparti, fordelt på 3etasjer.

Forhåndskonferanse er avholdt 10.10.2007.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 134c, vises til å være utgått og det kan ikke sees å være noen erstatning. Eiendommen antas regulert til blokkbebyggelse.

Vurdering/begrunnelse
Det søkes totalt om oppjustering av 70 inngangspartier/trapperom i Selsbakkhøgda borettslag, TOBB. Tiltaket berører 70 x 8 = 560 leiligheter, og det er en byggesøknad på hvert av de 19 byggene. Det vil i følge søker bli totalt 588m^2 gulvareal for hele prosjektet.

Tiltaket går ut på følgende:
Yttervegg fjernes og erstattes med et utbygd glassparti. Søppelbod fjernes og erstattes med skap for spade, kost og spyleslange. Inngangsdør flyttes litt ut og overdekkes med skråtak. Utførelse i hvitlakkert aluminium for dør og glassparti. Benk med plass for sitteputer og beplantning. Nytt trappegelender med håndløper også på veggside. Reparasjon av grunnmur og kjellervinduer.

Byggesakskontoret har ingen innvendinger mot tiltaket, men det anbefales at tiltaket utføres etter prinsippene for universell utforming. Med det menes blant annet tilgjengelighet, farge- og materialvalg.

Vi gjør oppmerksom på at hvis ledningskart for VA-ledninger viser at tiltaket kan komme i konflikt med VA-ledninger i bakken anbefaler byggesakskontoret at man før igangsetting avklarer eventuell omlegging med ledningseier for å unngå framtidig skade.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Panark AS, org. nr: 965 261 934 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Søker funksjon og bygninger/installasjoner.

Sivilingeniørene Harboe og Leganger AS, org. nr: 893 747 982 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Konstruksjonsteknikk.

Reinertsen Divisjon Entreprenør, org. nr: 976 810 015 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Bygninger og installasjoner.

Ingeniør S.I. Storvik, org. nr: 861 108 902 for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Fagområde oppgitt i søknaden: Brannteknikk.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 22.07. og 18.08.2009 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall
Byggesakskontoret godkjenner avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse mottatt 22.07. og 26.08.2009. Det forutsettes at kravene i avfallsforskriftens kapittel 15 etterleves. Byggesakskontoret gjør for øvrig oppmerksom på at sluttrapport må innsendes senest ved anmodning om ferdigattest.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 09/31353	Vår dato 10.09.2009

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Iren Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Selsbakkhøgda Borettslag, Boligbyggelag Krambug 1, 7005 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3061/11

Haralds VVS AS
Østre Rosten 14
N-7075 TILLER

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	11/30983 oppgis ved alle henvendelser		01.07.2011

Selsbakkvegen/Waldemar Aunes veg, Selsbakkhøgda Borettslag, tillatelse til tiltak for utskifting av sluk og avløpsrør

Byggested: **Selsbakkvegen** Gnr./Bnr.: **100/158, 159**
Ansvarlig søker: **Haralds VVS AS**
Tiltakshaver: **Selsbakkhøgda Borettslag**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak er mottatt byggesakskontoret 20.06.2011.

Søknaden gjelder arbeider i til sammen 560 boenheter:
- Utskifting av sluk
- Utskifting av avløpsrør gjennom brannskille
- Branntetting

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Samsvarserklæring
Det er lagt ved en samsvarserklæring. Dette er ikke nødvendig, da det kommer fram på gjennomføringsplanen at denne foreligger. Det vil således heller ikke være nødvendig når det skal søkes om ferdigattest, da det på den oppdaterte gjennomføringsplanen vil komme fram hvorvidt samsvarserklæring for utførelsen foreligger.

Tiltaket
Søker skriver at det er ønskelig med en godkjenning i en begrenset periode på f.eks. 3 år. Plan- og bygningsloven § 21-9 sier at dersom tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Søkers ønsker er altså automatisk lagt inn i loven.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til tiltaket og arbeidet kan igangsettes.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
Haralds VVS AS med organisasjonsnummer 980859762 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende (hele tiltaket), tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende (hele tiltaket), tiltaksklasse 1

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. **Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.**

VEDTAK:
SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.
Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret
Klagerett
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Når tiltaket er ferdig skal kommunen utstede ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Byggesakskontoret anser at det vil være ryddig å gi èn ferdigattest for hvert enkelt bygg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Selsbakkhøgda Borettslag v/styreleder, Krambugata 11, 7011 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

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.

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag

Tid: Onsdag 22.04.2026 - kl. 18:00
Sted: Byåsen videregående skole

Etter at ordinær generalforsamling er avsluttet, vil det bli avholdt et beboermøte med følgende agenda:
* ny vaktmestergarasje; -prosess fra oppstart til snart ferdig bygg
* ytterligere utvidelse av borettslaget: -oppdatering på hvor langt vi har kommet
* rehabilitering og vedlikehold: -forprosjektering frem til 2028 da det er planlagt oppstart

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 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret

5.1 Avholdelse av beboermøter

På ordinær generalforsamling 09.05.2023 ble det vedtatt at styret plikter å avholde beboermøter to ganger i året. Ett i februar og ett i oktober.

I ettertid opplever styret at dette er både kostbart og veldig ressurskrevende, samtidig som behovet for faste beboermøter er redusert.
Borettslaget har nå en oppdatert hjemmeside hvor det legges ut fortløpende informasjon om prosjekter og drift. I tillegg har styret kontordag én gang i måneden, der beboerne kan møte og stille spørsmål. Styret besvarer også alle henvendelser som kommer på e-post løpende gjennom året.

Styret ønsker fortsatt å avholde beboermøter, men foreslår at dette gjøres *ved behov*, fremfor et fastsatt halvårlig intervall.

Forslag til vedtak: Styret innkaller til beboermøter *ved behov,* når det er saker som tilsier muntlig orientering eller dialog.

5.2 Utredning av behov for ansettelse av daglig leder

Styret viser til saker på generalforsamlingen om utredning av eventuell ansettelse av daglig leder, sist 07.05.2025.

Generalforsamlingen vedtok å utsette vurderingen om behovet for daglig leder i borettslaget. Bakgrunnen er at borettslaget står i en periode med mange større og komplekse prosjekter som krever tett oppfølging, koordinering og administrativ kapasitet.

Dette gjelder blant annet ny vaktmestergarasje, utvidelse av borettslaget, utvidelse og søknadsprosesser for nye parkeringsplasser, samt rehabilitering og nødvendig vedlikehold.

Styret vurderer at arbeidsmengden knyttet til disse prosjektene over tid overstiger det som kan forventes håndtert innenfor styrets ordinære verv og kapasitet. For å sikre kvalitet, fremdrift og god økonomistyring mener styret at det er hensiktsmessig å leie konsulent(er) i prosjektperioden fremfor å ansette en person fast.

Innleie vil gi borettslaget fleksibilitet i omfang og varighet, samtidig som man får tilgang til profesjonelt prosjekt- og driftsoppfølging.

Forslag til vedtak: Ansettelse av daglig leder utgår, men styret leier inn konsulentbistand for å bistå med prosjektoppfølging, og administrativ støtte og oppgaver knyttet til pågående og kommende større prosjekter i borettslaget.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Gjøre sovealkove om til soverom ved å sette inn nytt vindu - beboer Hanna Bekkevold

"Ønsker å sette inn vindu i leilighetens sovealkove slik at den kan gjøres om til et soverom. Leiligheten er i dag en ettromsleilighet."
"Det står per nå et vindu som er 115x120cm, jeg ønsker å sette inn to vinduer som til sammen blir like stort som original åpning. Jeg får da mulighet til å lukke sovealkoven og lage et soverom, som vil øke verdien på leiligheten. Årsak til at jeg så gjerne vil bytte vindu er at leiligheten er dårlig utformet slik den er nå, og det er svært upraktisk."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Eier av leilighet betaler arbeidet selv.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at generalforsamlingen avslår forslaget. Endringen som foreslås innebærer utskifting av ett vindu til to vinduer i samme vegg. Dette medfører en fasadeendring som vil påvirke byggets arkitektoniske helhet og kan skape presedens for ytterligere endringer.

Tilsvarende forslag fra samme beboer er tidligere fremmet for generalforsamlingen (28.05.24 og 07.05.25), og begge ganger nedstemt. Det er viktig for styret å sikre en helhetlig og planmessig utvikling av borettslagets fasader.

Styret gjør oppmerksom på at borettslaget planlegger en større rehabilitering med ønsket oppstart i 2028. I den forbindelse vil fasadeuttrykk, vindusløsninger og estetiske hensyn vurderes samlet. Styret mener derfor at individuelle fasadeendringer ikke bør gjennomføres før denne prosessen er ferdigstilt.

På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen stemmer ned forslaget.

6.2 Gjesteparkering - beboer Sandra Fagerthun

Jeg ønsker å ta opp gjesteparkeringen i borettslaget og foreslår at dagens tidsbegrensning på 24 timer endres tilbake til 48 timer.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

- Gjesteparkeringen ble nylig endret fra 48 timer til 24 timer, noe som har skapt praktiske utfordringer for beboere som har familie og venner på besøk over én eller to dager.
- Ved helgebesøk må man ofte sette på alarm og hele tiden følge med på når parkeringen utløper, noe som skaper unødvendig stress og lite fleksibilitet.
- En 48-timersregel vil gjøre det betydelig enklere å ha besøk fra andre byer uten å måtte håndtere stadig fornyelse av parkering.

Hvis det er et problem at enkelte fastboende parkerer på gjesteparkeringen, mener jeg dette kan håndteres med en regel som presiserer at beboere skal benytte sin faste parkeringsplass så lenge det finnes ledige plasser i borettslaget. Dette er en mer målrettet løsning enn å redusere tiden for gjester, som i praksis rammer de som faktisk bruker plassen som tiltenkt.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer å endre gjesteparkeringen tilbake til 48 timer, eventuelt sammen med en tydelig regel for fastboende ved misbruk av gjesteparkering.

Styrets innstilling: Endring til 24-timers parkering ble gjennomført av styret etter en vurdering av den totale parkeringskapasiteten i borettslaget. Gjesteparkeringen opplever et betydelig press, og det er i praksis ofte vanskelig for gjester å finne ledig plass.
På denne bakgrunn anbefaler styret at generalforsamlingen *ikke vedtar* forslaget og gjeninnføring av 48-timers parkeringstid.

6.3 Henvendelse om måkeproblem på tak og balkong - beboer Mari Kleven Liberg

Hei!
Jeg ønsker å melde fra om et tilbakevendende problem med måker som har hatt reir på taket over min leilighet (øverste etasje).

I fjor/den siste sesongen førte dette til at måkeunger havnet på balkongen min. Dette gjorde det i praksis umulig å bruke balkongen over en lengre periode. I tillegg ble balkongen og utemøblene tilgriset av store mengder måkeavføring, noe som både er uhygienisk og krevde omfattende rengjøring.

Slik situasjonen var, opplevde jeg at bokvaliteten ble betydelig redusert i denne perioden. Jeg kjøpte denne leiligheten i fjor vår, og en stor grunn til kjøpet var balkongen. Jeg hadde ikke dette i min tidligere leilighet, og føler jeg ikke får utnyttet den slik jeg ønsker. Jeg er bekymret for at dette vil gjenta seg kommende sesonger dersom det ikke iverksettes forebyggende tiltak.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker at styret vurderer tiltak for å forhindre hekking på taket, for eksempel ved bruk av fuglepigger, nett eller bistand fra profesjonelt skadedyrfirma. Det hadde også vært fint å få informasjon om hvilke rutiner borettslaget har for håndtering av slike situasjoner.
Jeg håper styret kan se nærmere på saken og gi en tilbakemelding om hva som kan gjøres før neste hekkesesong.

Styrets innstilling: Borettslaget har over mange år opplevd problemer med måker som etablerer seg på takene og skaper støy, avføringssmitte og generell sjenanse for beboerne. Måkenes avføring kan utgjøre helserisiko, skade på bygg og bringe med seg skadedyr fra reirene.
Styret har kontaktet Pelias, og sammen med de har styret allerede påstartet et forsøksprosjekt på 2 blokker, Waldemar Aunes vei 1 og 3. Det skal monteres strømskinner på taket for å hindre landing og reirbygging, samt pigg på pipehattene. Før montering fjernes gamle reir og det foretas grovrengjøring.
Styret innstiller på at generalforsamlingen støtter iverksatt tiltak, og at styret fortløpende vurderer evt. utvidelse at prosjektet til alle blokkene dersom behovet tilsier det.

7. Valg

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt innkallingen.

7.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Harald H. Reitan (fratrådt)

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yvonne Bøkseth
Linda Jensen
Stine Merete Lysholm
Asbjørn Bakås

7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

24.03.2026
Selsbakkhøgda Borettslag
styret

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		20 207 832	18 383 808	20 207 000	20 577 000
Felleskostnader kapitaldel		7 627 704	8 125 728	7 630 000	8 651 604
Inntekter garasjer		489 250	489 650	491 400	578 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 983 680	2 916 480	2 760 000	3 210 000
Andre tillegg		1 075 200	1 075 200	1 075 200	1 176 000
Andre driftsinntekter	1	2 670 583	1 979 388	2 113 000	2 457 800
Sum driftsinntekter		**35 054 249**	**32 970 254**	**34 276 600**	**36 650 804**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 045 378	-1 698 809	-2 647 140	-2 466 793
Styrehonorar		-661 943	-642 180	-683 943	-750 000
Avskrivninger		-1 852 847	-1 786 228	-1 734 772	-1 863 432
Forretningsførerhonorar		-380 500	-345 720	-380 500	-397 000
Honorar administrative tjenester		-430 883	-406 528	-224 000	-489 000
Eksterne honorar	3	-1 514 696	-1 212 858	-1 377 200	-1 529 000
Kontingent boligbyggelag		-247 850	-239 725	-236 000	-248 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-104 813	-119 074	-202 000	-90 000
Vaktmestertjenester		-1 769 561	-2 483 501	-200 000	-1 000 000
Renholdstjenester		-1 031 318	-966 942	-1 058 000	-1 008 000
Løpende vedlikehold	5	-1 381 299	-1 455 927	-1 500 000	-1 500 000
Periodisk vedlikehold	6	-18 846 723	-23 380 608	-20 122 000	-18 200 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 983 680	-2 805 410	-2 760 000	-3 084 480
Forsikring		-1 675 712	-1 575 318	-1 670 000	-1 725 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 592 508	-4 187 187	-4 515 000	-4 710 000
Eiendomsavgifter		-2 145 894	-2 372 205	-2 410 000	-2 235 000
Energi, felles		-835 758	-1 154 579	-850 000	-800 000
Andre driftsutgifter	7	-1 487 496	-1 742 722	-1 222 000	-1 906 000
Sum driftskostnader		**-43 988 860**	**-48 575 521**	**-43 792 555**	**-44 001 705**
DRIFTSRESULTAT		**-8 934 610**	**-15 605 267**	**-9 515 955**	**-7 350 901**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		736 877	1 127 349	300 000	150 000
Finanskostnader		-9 184 091	-4 827 276	-7 320 000	-7 998 700
Netto finansposter		**-8 447 215**	**-3 699 927**	**-7 020 000**	**-7 848 700**
Resultat før skattekostnad		**-17 381 825**	**-19 305 195**	**-16 535 955**	**-15 199 601**
Ordinært resultat etter skatt		-17 381 825	-19 305 195	-16 535 955	-15 199 601
ÅRSRESULTAT	**8, 13**	**-17 381 825**	**-19 305 195**	**-16 535 955**	**-15 199 601**
Disponering av totalresultat:		-17 381 825	-19 305 195	-16 535 955	-15 199 601
Overført fra annen egenkapital		-17 381 825	-19 305 195	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	201 216 928	189 105 404
Maskiner	9	708 639	718 730
Andre anleggsmidler	9	7 398 306	7 924 548
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	10	418 482	418 482
Sum anleggsmidler		**209 742 355**	**198 167 164**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	1 206 248	1 175 844
Periodiserte kostnader		2 599 281	2 328 454
Andre fordringer	11	1 606	65 023
Mellomregning Klare Finans	11	494 663	594 258
Opptjente renter		80 014	275 833
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	24 634 770	25 585 711
Sum omløpsmidler		**29 016 582**	**30 025 123**
SUM EIENDELER		**238 758 938**	**228 192 287**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	56 000	56 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	50 848 386	68 230 211
Sum egenkapital		**50 904 386**	**68 286 211**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	167 160 394	137 470 548
Borettsinnskudd	14, 16	13 508 530	13 508 530
Sum langsiktig gjeld		**180 668 924**	**150 979 078**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 527 668	6 523 605
Skyldig off. myndigheter		145 748	119 446
Forskudd kunder		586 049	500 498
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		178 320	125 517
Påløpte renter		534 400	523 323
Påløpte kostnader		163 443	1 084 608
Annen kortsiktig gjeld		50 000	50 000
Sum kortsiktig gjeld		**7 185 627**	**8 926 998**
Sum gjeld		**187 854 551**	**159 906 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**238 758 938**	**228 192 287**
Pantstillelser	14	180 668 924	150 979 078

Sted:_____, dato:_____

Hanne Cecilie Hagen
Leder

Per Magnus Hegglund
Styremedlem

Torgrim Wårum
Styremedlem

Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Roger Bøkseth
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Foretakets virksomhet består i drift av borettslag i Trondheim kommune. Borettslaget drives fra postnummer 7027, Trondheim.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	245 628	266 608
Strømavgift eluttak	11 550	14 262
Inntekt parkering	1 135 500	1 109 369
Salg anleggsmidler	16 176	0
Offentlige tilskudd	212 266	0
Inntekt grendahus/bomiljøareal	0	12 500
Andre leieinntekter	769 196	21 667
Kompensasjon/erstatning	32 745	14 828
Inntekt brøyting/strøing	180 000	112 761
Inntekt ved eierskifter	30 000	25 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	750
Utleie av miljøhus/grendahus	0	187 500
Utleie av utstyr og areal	0	97 198
Viderefakturering	18 000	11 200
Viderefakturering energi, strøm	0	50 071
Salg fra Vippsløsning	19 522	29 895
Sum andre inntekter	**2 670 583**	**1 979 388**

Strømavgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe.
Andre leieinntekter gjelder utleie av grendehus, lagerlokale, grunn til rigg og tomtearealer.
Offentlige tilskudd gjelder tilskudd fra Enova ifbm. energikartlegging.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Lønn	1 418 235	1 104 927
Arbeidsgiveravgift	331 531	280 160
Feriepenger	178 320	139 875
Pensjonskostnader	-18 121	-15 436
AFP-premie	24 057	19 541
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	5 879
Reisekostnader	1 972	1 337
Andre lønnskostnader	109 385	162 525
Sum personalkostnader	**2 045 378**	**1 698 809**

Samlet antall årsverk: 2,01
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	29 613	27 939
Fakturerte tjenester	432 283	377 544
Juridisk rådgivning	638 973	798 000
Teknisk rådgivning	413 828	9 375
Sum eksterne honorarer	**1 514 696**	**1 212 858**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester knyttet til utvidelse av borettslag og bygging av ny vaktmestergarasje.
Juridisk rådgivning gjelder i hovedsak bistand i forbindelse med utvidelse av borettslag.
Teknisk rådgivning gjelder energikartlegging.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	49 306	51 982
Avtale om skadedyrbekjempelse	11 606	52 403
Avtale om parkeringskontroll	20 151	14 689
Avtale om kontroll av el-anlegg	23 750	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**104 813**	**119 074**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	666 823	690 869
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	225 471	252 690
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	193 862	127 141
Reparasjon og vedlikehold uteområde	218 551	254 046
Reparasjon og vedlikehold annet	56 592	131 182
Sum vedlikehold	**1 381 299**	**1 455 927**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	1 358 332	5 142 035
Prosjektvedlikehold	17 488 391	18 238 573
Sum periodisk vedlikehold	**18 846 723**	**23 380 608**

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet asfaltering og drenering.
Prosjektvedlikehold gjelder rørfornyingsprosjekt

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	461 778	433 560
Verktøy, driftsmateriell, inventar	248 025	269 956
Kontorrekvisita, trykksaker	3 272	7 966
Telefon og porto	1 577	1 466
Drift maskiner	480 677	690 168
Gaver	5 579	6 177
Kostnader vedr. styrearbeid	4 701	13 401
Generalforsamling/årsmøte	63 778	88 458
Kurskostnader	57 100	49 650
Bankgebyrer	2 166	2 291
Andre gebyrer	43 325	44 319
Tilskudd bomiljø	8 816	11 962
Hjemmeside/internett/TV-abo	36 415	57 247
Dagligvarer	15 369	10 493
Julebord/styresamling	16 519	13 270
Andre kostnader	38 426	42 336
Sum andre driftsutgifter	**1 487 496**	**1 742 722**

Leiekostnader gjelder blant annet leie av traktor og arbeidsmaskiner.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**21 098 126**	**13 521 915**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-17 381 825	-19 305 195
Tilbakeført avskrivning	1 852 847	1 786 228
Tilgang av anleggsmidler	-13 458 039	-1 175 564
Nedskrivning anleggsmidler	30 000	0
Opptak lån	30 000 000	137 000 000
Avdrag lån	-310 154	-110 296 259
Utbetalt innskudd	0	-333 000
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-100 000
Årets endring i disponible midler	**732 829**	**7 576 211**
Disponible midler i periodens slutt	**21 830 955**	**21 098 126**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**21 830 955**	**21 098 126**

Tilgang av anleggsmidler gjelder vaktmestersentral under utførelse og innkjøp av robotklipper.

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Garasjer	Traktorgarasjer	Parkeringsplas
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 613 311	142 646 397	4 915 451	0	0	1 072 278
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 613 311	142 646 397	4 915 451	0	0	1 072 278
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	757 798	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	34 613 311	142 646 397	4 157 653	0	0	1 072 278
Årets avskrivninger :	0	0	245 772	0	0	0
Antatt levetid i år :			20			

	Fast teknisk installasjon i bygninger	Anlegg under utførelse	Tomter	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	11 095 899	0	1 868 891	17 353	1 208 665	565 261
Årets tilgang :	0	13 221 114	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	11 095 899	13 221 114	1 868 891	17 353	1 208 665	565 261
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 228 684	0	0	17 353	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 867 215	13 221 114	1 868 891	0	1 208 665	565 261
Årets avskrivninger :	1 109 590	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	10			5		

	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 173 975	51 858	100 712	1 370 314	151 595	2 387 725
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	220 749
Årets avgang :	0	0	0	0	0	36 063
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 173 975	51 858	100 712	1 370 314	151 595	2 572 411
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 807 835	51 858	100 712	1 342 002	17 686	2 019 919
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	366 140	0	0	28 312	133 909	574 730
Årets avskrivninger :	255 298	5 186	0	19 985	15 159	201 856
Antatt levetid i år :	5	10	3	5	10	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1965.
Årets tilgang gjelder vaktmestersentral på anlegg under utførelse og innkjøp av robotklipper under arbeidsmaskin.

Note 10 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Langsiktige fordringer	418 482	418 482
Sum langsiktige fordringer	**418 482**	**418 482**

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	78 896	68 869
Bankinnskudd	24 555 874	25 516 842
Sum bankinnskudd	**24 634 770**	**25 585 711**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**68 286 211**	**87 591 406**
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	**56 000**	**56 000**
Annen egenkapital 01.01	68 230 211	87 535 406
Årets resultat	-17 381 825	-19 305 195
Annen egenkapital 31.12	**50 848 386**	**68 230 211**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**50 904 386**	**68 286 211**

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

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**201 216 928**
Restgjeld 31.12	**180 668 924**

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

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 8426.10.72695 + opptak av lån ifm rørfornyingsprosjekt	
Lånenummer:	**67143939048**	**00146188693**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2001
Rentesats:	4.80 %	4.304 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,6 % margin	
Beregnet innfridd:	06.09.2026	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	137 000 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	137 000 000	470 548
Avdrag i perioden:	0	310 154
Opptak i perioden:	30 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**167 000 000**	**160 394**
Saldo 5 år frem i tid:	167 000 000	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	319	54 230
	85	305	25 925
	110	287	31 570
	55	275	15 125
	102	249	25 398
	15	229	3 435
	23	202	4 646
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143939048	170	332 152	56 465 840
	85	317 625	26 998 125
	110	298 973	32 887 030
	55	286 419	15 753 045
	102	259 696	26 488 992
	15	238 712	3 580 680
	23	209 837	4 826 251

Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Sum innskudd	**13 508 530**	**13 508 530**

Resultat og balanse med noter for Selsbakkhøgda Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Selsbakkhøgda Borettslag

Styreleder	Hanne Cecilie Hagen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Roger Bøkseth (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Torgrim Wårum (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Per Magnus Hegglund (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Anne Kristin Skar Vigtil (sign.)	17.03.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18EZ1-652AP-3W5SZ-FL6OS-QDVHI-71ML3

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-19 11:58:34 UTC

QES

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: 18EZ1-652AP-3W5SZ-FL6OS-QDVHI-71ML3

Årsmelding 2025 for Selsbakkhøgda Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Selsbakkhøgda Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Hanne Cecilie Hagen
Styremedlem, Roger Bøkseth
Styremedlem, Per Magnus Hegglund
Styremedlem, Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem, Torgrim Wårum
Varamedlem, Lilja Kristjansdottir

Styrets arbeid i siste periode

Innledning
Det siste året har vært preget av høy aktivitet og mange parallelle prosjekter i borettslaget. Styret har arbeidet med flere større og viktige tiltak, herunder bygging av ny vaktmestergarasje, rørfornying, etablering av nye parkeringsplasser samt arbeid knyttet til mulig utvidelse av borettslaget.

I tillegg er borettslagets hjemmeside blitt fornyet, og styret har fulgt opp pågående reguleringsplanarbeid i regi av Trym. Det er også igangsatt planlegging av fremtidig rehabilitering og vedlikehold, med planlagt oppstart i 2028.

Året har ellers vært preget av ro i bomiljøet. Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert om oppfølging av pågående prosjekter og langsiktig planlegging.

Beboermøter og informasjon
Det planlagte beboermøtet høsten ble utsatt, da styret ønsket å kunne gi en mer helhetlig og oppdatert informasjon om mulig ytterligere utvidelse av borettslaget. Denne prosessen har vist seg å være langvarig og er per dags dato ikke endelig avklart.

Styret har derfor besluttet å avholde beboermøte i etterkant av ordinær generalforsamling.

Ytterligere utvidelse av borettslaget og parkering
Det ble sendt forespørsler til flere utbyggere, og styret sto til slutt igjen med to aktuelle aktører. For å ivareta borettslagets interesser på best mulig måte har det vært gjennomført en rekke møter for å få på plass nødvendige avtalepunkter.

Styret startet tidlig i 2025 søknadsprosess mot Trondheim kommune om etablering av nye parkeringsplasser. Søknaden er fortsatt til behandling, og styret håper på en avklaring og realisering innen kort tid.

Ny vaktmestergarasje
Bygging av ny vaktmestergarasje startet våren 2025. Prosjektet har hatt enkelte utfordringer, blant annet knyttet til grunnforhold, saksbehandling og værforhold. Til tross for dette har fremdriften i hovedsak vært i tråd med planen.

Prosjektet har vært krevende kostnadsmessig, blant annet som følge av generell prisstigning i byggenæringen. Samtidig har vaktmestere, innleid prosjektleder og leverandører gjennom hele prosessen bidratt med gode og kostnadsreduserende løsninger. Samarbeidet har vært svært godt.

Budsjett og regnskap
Som følge av rekkefølgekrav fra kommunen, endringer underveis i prosjektet og generell

prisstigning, har det vært utfordrende å holde kostnadene innenfor opprinnelig budsjett. Endelig oversikt over eventuelle avvik foreligger ikke per dags dato, men det antas at en eventuell overskridelse vil være begrenset sett i forhold til prosjektets omfang.

Endelig regnskap vil bli publisert når dette er ferdig revidert og behandlet av styret.

Oppfølging av ansatte og HMS
Styret har arbeidsgiveransvar for borettslagets ansatte, og helse, miljø og sikkerhet (HMS) er en viktig del av det daglige arbeidet. I perioden er følgende gjennomført:

- ◦ medarbeidersamtaler
  ◦ jevnlig daglig og ukentlig oppfølging av drift
  ◦ arbeidsmøter mellom styret og drift
  ◦ vaktmestere deltar i deler av styremøter

Ansatte har også deltatt på relevante kurs og kompetansehevende tiltak, herunder:

- ◦ 40-timers HMS-kurs
  ◦ kurs i varme arbeider og arbeid på/ved vei
  ◦ motorsagkurs
  ◦ TOBB-konferanse

Rørfornying
Anne og Roger har vært styrets representanter i rørfornyingsprosjektet og har fulgt prosjektet tett. Det har vært avholdt bygge møter hver andre uke siden oppstart, hvor Anne og/eller Roger har deltatt.

Styret har hatt svært god dialog med prosjektleder fra TOBB, Stig Gunnar Rinnan, samt entreprenører og håndverkere. Det er etablert gode systemer for oppfølging av avvik, som er blitt håndtert fortløpende. Rørfornyingen har fulgt fremdriftsplanen med få avvik.

Trym – utvidelse Alette Beyers veg
Etter at reguleringsplanen er vedtatt i bystyret, vil det bli oppstart av et forprosjekt i samarbeid med arkitekt og øvrige konsulenter. Endelig utforming av bebyggelse og uterom, leilighetssammensetning samt antall parkeringsplasser fastsettes i denne fasen, som kan ta opptil ett år.

Når byggetillatelse er innvilget, vil det bli salgsstart på de nye leilighetene. Salgstakten vil være avgjørende for hvor rask bygging kan starte.

Bomiljø og sosiale tiltak
Bo- og miljøgruppa i Selsbakkhøgda borettslag har i løpet av 2025 arrangert flere sosiale aktiviteter for beboerne. Gruppen har som mål å skape møteplasser som styrker fellesskapet i borettslaget.

I mars ble det arrangert familiefilmkveld i grendehusets 2. etasje, med visning av filmen *Dyrene i Hakkebakkeskogen*. Arrangementet var fulltegnet og godt besøkt. I november ble det arrangert bingo for både barn og voksne, og i desember ble det tradisjon tro arrangert julegrantenning med nissebesøk og sosial samling i grendehuset.

Aktivitetene har vært godt besøkt og har bidratt til å skape gode møteplasser gjennom året. Bo- og miljøgruppa ønsker gjerne flere frivillige. Beboere som ønsker å bidra oppfordres til å ta kontakt med styret.

Styret i Selsbakkhøgda Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valg 2026 – Generalforsamling Selsbakkhøgda borettslag, 22.april 2026

Valgkomiteen har bestått av:

Stine Lysholm

Linda E. Jensen

Asbjørn Bakås

Yvonne Bøkseth

Valgkomiteens arbeid denne perioden

Oppfordring til beboere ble gitt ved sist Generalforsamling om å melde interesse for styreverv på valgkomiteens mailadresse.

Valgkomiteen har deltatt på kurs i regi av TOBB: «Valgkomiteens rolle», og har i mellom møtene rådført seg med TOBB blant annet når det gjelder valgkomiteens mandat.

Det er gjennomført møte med styret, hvor valgkomiteen fikk avklart hva slags kompetanse som er ønsket og som det er behov for i forbindelse med pågående og fremtidig arbeid i borettslaget.

Valgkomiteen valgte å arrangere Åpen dag, 11.02.26, for beboere som var nysgjerrige på et verv i borettslaget styre. Det ble publisert infoskriv om Åpen dag på borettslagets facebooksider, det ble delt ut skriv i postkassene i januar 2025 og sendt ut sms til alle beboere med invitasjon. Valgkomiteen var til stede for å svare på eventuelle spørsmål og å ta i mot interesserte for en prat.

Valgkomiteen har i tillegg til møtet med hele styret, gjennomført samtaler med de tre sittende styre/varamedlemmene på valg, samt to nye kandidater. Valgkomiteen har utover dette hatt 6 møter samt mye digital kommunikasjon fortløpende.

Kandidatene er vurdert ut i fra følgende punkter:

• motivasjon og engasjement

• kompetanse og erfaring

• 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.

På valg

På valg – 2 styremedlemmer for 2 år:

· Styremedlem for 2 år, Per Magnus Hegglund - ønsker å stille til gjenvalg

· Styremedlem for 2 år, Torgrim Wårum - ønsker å stille til gjenvalg

På valg – 2 varamedlemmer for 1 år:

· Varamedlem for 1 år, Lilja Kristjansdottir - ønsker å stille til gjenvalg

· Varamedlem for 1 år, Harald Reitan (fratrådt)

Valgkomiteens innstilling:

• Styremedlem for 2 år, Per Magnus Hegglund

• Styremedlem for 2 år, Torgrim Wårum

• Varamedlem for 1 år, Thomas Sakshaug

• Varamedlem for 1 år, Lill Annie Schumann

Med hilsen valgkomiteen,

Asbjørn Bakås, Linda E. Jensen, Stine Lysholm og Yvonne Bøkseth

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Selsbakkhøgda Borettslag onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Byåsen videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Anita S. Åmot (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Amalie H. Rabben (TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Sakshaug

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 58
Antall fullmakter: 5
Totalt stemmeberettigede: 63

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

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 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 750 000,-.

5. Saker fra styret

5.1 Avholdelse av beboermøter

På ordinær generalforsamling 09.05.2023 ble det vedtatt at styret plikter å avholde beboermøter to ganger i året. Ett i februar og ett i oktober.

I ettertid opplever styret at dette er både kostbart og veldig ressurskrevende, samtidig som behovet for faste beboermøter er redusert.
Borettslaget har nå en oppdatert hjemmeside hvor det legges ut fortløpende informasjon om prosjekter og drift. I tillegg har styret kontordag én gang i måneden, der beboerne kan møte og stille spørsmål. Styret besvarer også alle henvendelser som kommer på e-post løpende gjennom året.

Styret ønsker fortsatt å avholde beboermøter, men foreslår at dette gjøres *ved behov*, fremfor et fastsatt halvårlig intervall.

Vedtak:
Styret innkaller til beboermøter *ved behov,* når det er saker som tilsier muntlig orientering eller dialog.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Utredning av behov for ansettelse av daglig leder

Styret viser til saker på generalforsamlingen om utredning av eventuell ansettelse av daglig leder, sist 07.05.2025.

Generalforsamlingen vedtok å utsette vurderingen om behovet for daglig leder i borettslaget. Bakgrunnen er at borettslaget står i en periode med mange større og komplekse prosjekter som krever tett oppfølging, koordinering og administrativ kapasitet.

Dette gjelder blant annet ny vaktmestergarasje, utvidelse av borettslaget, utvidelse og søknadsprosesser for nye parkeringsplasser, samt rehabilitering og nødvendig vedlikehold.

Styret vurderer at arbeidsmengden knyttet til disse prosjektene over tid overstiger det som kan forventes håndtert innenfor styrets ordinære verv og kapasitet. For å sikre kvalitet, fremdrift og god økonomistyring mener styret at det er hensiktsmessig å leie konsulent(er) i prosjektperioden fremfor å ansette en person fast.

Innleie vil gi borettslaget fleksibilitet i omfang og varighet, samtidig som man får tilgang

til profesjonelt prosjekt- og driftsoppfølging.

Vedtak:
Ansettelse av daglig leder utgår, men styret leier inn konsulentbistand for å bistå med prosjektoppfølging, og administrativ støtte og oppgaver knyttet til pågående og kommende større prosjekter i borettslaget.

Enstemmig vedtatt.

6. Saker fra andelseierne

6.1 Gjøre sovealkove om til soverom ved å sette inn nytt vindu - beboer Hanna Bekkevold

"Ønsker å sette inn vindu i leilighetens sovealkove slik at den kan gjøres om til et soverom. Leiligheten er i dag en ettromsleilighet."
"Det står per nå et vindu som er 115x120cm, jeg ønsker å sette inn to vinduer som til sammen blir like stort som original åpning. Jeg får da mulighet til å lukke sovealkoven og lage et soverom, som vil øke verdien på leiligheten. Årsak til at jeg så gjerne vil bytte vindu er at leiligheten er dårlig utformet slik den er nå, og det er svært upraktisk."

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Forslaget ble nedstemt.

6.2 Gjesteparkering - beboer Sandra Fagerthun

Jeg ønsker å ta opp gjesteparkeringen i borettslaget og foreslår at dagens tidsbegrensning på 24 timer endres tilbake til 48 timer.

Bakgrunnen for forslaget er følgende:

- Gjesteparkeringen ble nylig endret fra 48 timer til 24 timer, noe som har skapt praktiske utfordringer for beboere som har familie og venner på besøk over én eller to dager.
- Ved helgebesøk må man ofte sette på alarm og hele tiden følge med på når parkeringen utløper, noe som skaper unødvendig stress og lite fleksibilitet.
- En 48-timersregel vil gjøre det betydelig enklere å ha besøk fra andre byer uten å måtte håndtere stadig fornyelse av parkering.

Hvis det er et problem at enkelte fastboende parkerer på gjesteparkeringen, mener jeg dette kan håndteres med en regel som presiserer at beboere skal benytte sin faste parkeringsplass så lenge det finnes ledige plasser i borettslaget. Dette er en mer målrettet løsning enn å redusere tiden for gjester, som i praksis rammer de som faktisk bruker plassen som tiltenkt.

Vedtak:
"Jeg ønsker derfor at generalforsamlingen vurderer å endre gjesteparkeringen tilbake til 48 timer, eventuelt sammen med en tydelig regel for fastboende ved misbruk av gjesteparkering.

Forslaget ble nedstemt.

6.3 Henvendelse om måkeproblem på tak og balkong - beboer Mari Kleven Liberg

Hei!
Jeg ønsker å melde fra om et tilbakevendende problem med måker som har hatt reir på taket over min leilighet (øverste etasje).

I fjor/den siste sesongen førte dette til at måkeunger havnet på balkongen min. Dette

gjorde det i praksis umulig å bruke balkongen over en lengre periode. I tillegg ble balkongen og utemøblene tilgriset av store mengder måkeavføring, noe som både er uhygienisk og krevde omfattende rengjøring.

Slik situasjonen var, opplevde jeg at bokvaliteten ble betydelig redusert i denne perioden. Jeg kjøpte denne leiligheten i fjor vår, og en stor grunn til kjøpet var balkongen. Jeg hadde ikke dette i min tidligere leilighet, og føler jeg ikke får utnyttet den slik jeg ønsker. Jeg er bekymret for at dette vil gjenta seg kommende sesonger dersom det ikke iverksettes forebyggende tiltak.

Vedtak:

Jeg ønsker at styret vurderer tiltak for å forhindre hekking på taket, for eksempel ved bruk av fuglepigger, nett eller bistand fra profesjonelt skadedyrfirma. Det hadde også vært fint å få informasjon om hvilke rutiner borettslaget har for håndtering av slike situasjoner. Jeg håper styret kan se nærmere på saken og gi en tilbakemelding om hva som kan gjøres før neste hekkesesong.

Forslaget ble godkjent.

7. Valg

7.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Per Magnus Hegglund
Torgrim Wårum

7.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lilja Kristjansdottir
Harald H. Reitan (fratrådt)

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Thomas Sakshaug
Lill Annie Schumann

7.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Yvonne Bøkseth
Linda Jensen
Stine Merete Lysholm
Asbjørn Bakås

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Yvonne Bøkseth
Linda Jensen
Stine Merete Lysholm
Asbjørn Bakås

7.4 5 delegerte m/varamedlemmer til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret
Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: -

Møtet ble hevet kl 19:45.

Protokoll for Selsbakkhøgda Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Amalie Holm Rabben (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Thomas Sakshaug (sign.)	23.04.2026

WALDEMAR AUNES VEG 1C

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	3 min 0.2 km
Selsbakk stasjon	Linje R60, R70	10 min 0.8 km
Rognheim	Linje 9	11 min 0.9 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 7.6 km
Trondheim Værnes		36 min

SKOLER

Hallset skole (1-7 kl.)	434 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	613 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	565 elever, 31 klasser	6 min 2.3 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	342 elever, 20 klasser	4 min 0.3 km
Ugla skole (8-10 kl.)	481 elever, 33 klasser	6 min 2.5 km
Byåsen videregående skole	1000 elever	6 min 0.5 km
Skansen Videregående Steinerskole		12 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

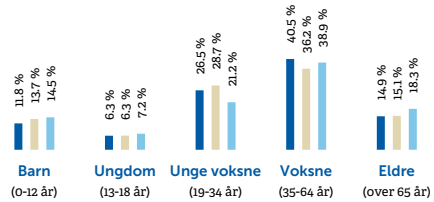
KVALITET PÅ SKOLENE

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

Byåsen Kirkes barnehage (0-5 år)	60 barn	4 min 0.3 km
Hallsetreina Fus barnehage (0-5 år)	67 barn	5 min 0.4 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)	53 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset	Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Coop Prix Rognheim	PostNord	10 min 0.8 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 95/100

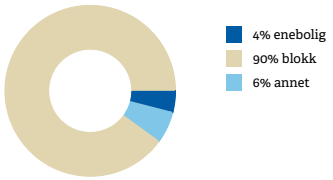
STØYNIVÅET
Lite støynivå 85/100

TRAFIKK
Lite trafikk 85/100

SPORT

Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Selsbakk skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
EasyFit Byåsen	4 min
3T-Byåsen	6 min

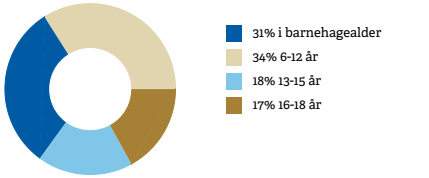
BOLIGMASSE



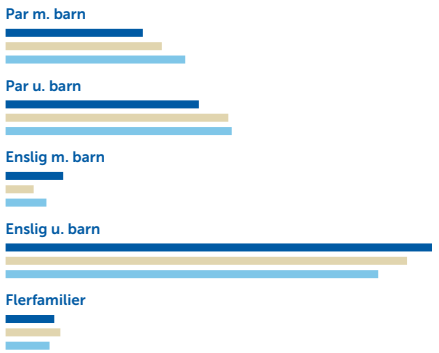
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	9 min
Vitusapotek Hallset Hage	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



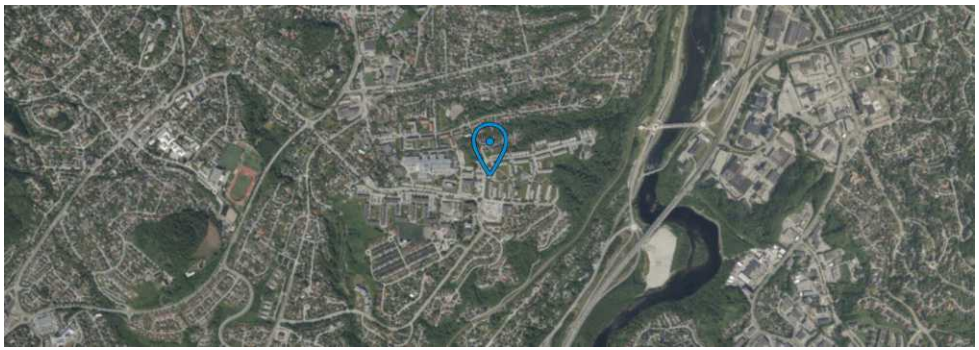
FAMILIESAMMENSETNING

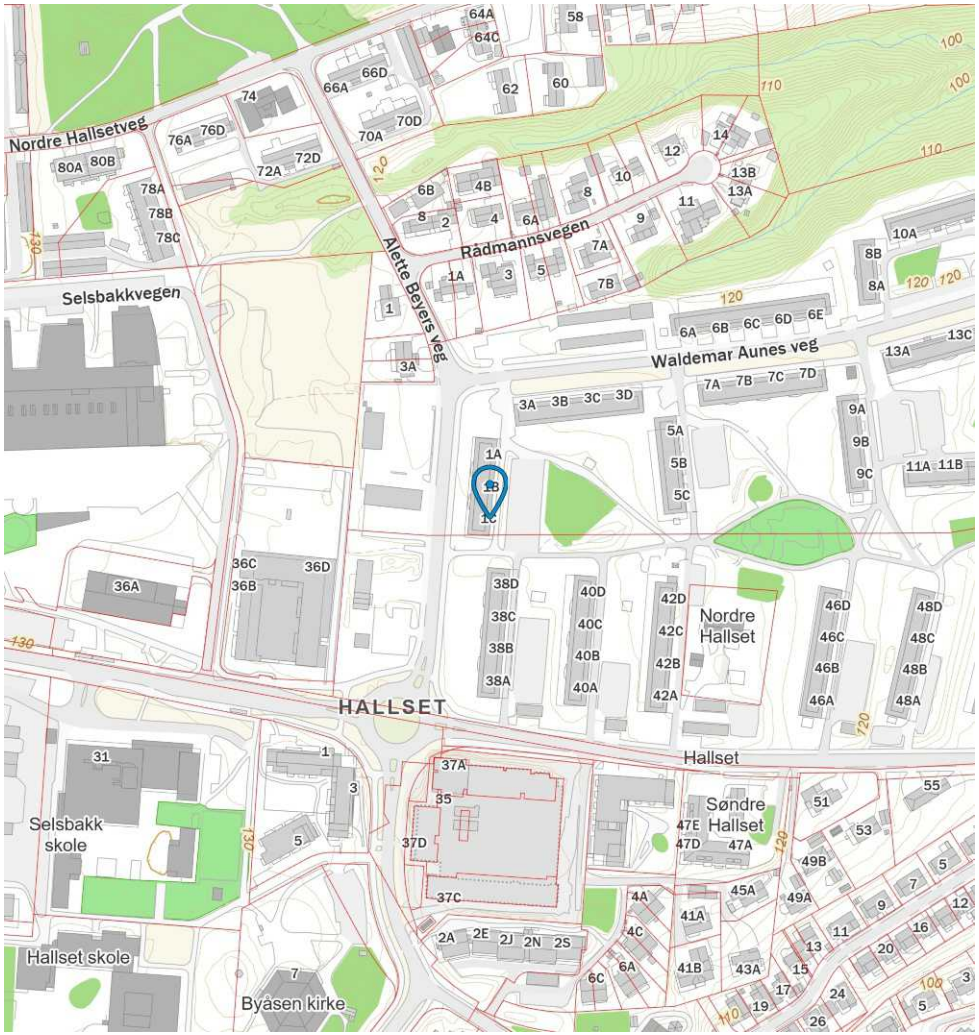


SIVILSTAND

		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 2026





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 2026

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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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: 35260160 / Christian Furuhaug Aa, tlf. 975 70 128
Waldemar Aunes veg 1 C, 7027 Trondheim.
Andelsnr. 199 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 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 35260160
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.08.2026

EiendomsMegler 1

Christian Furuhaug Aa
Eiendomsmegler/Salgsleder

975 70 128
christian.aa@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no