

Velkommen til

Selsbakkvegen 3B, 7023 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Selsbakkvegen 3B
7023 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 852,-

BRA/BRA-i	77 / 72 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	2. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Selsbakkvegen 3B, 7023 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 102, Bnr. 10, Snr. 16, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 024 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 122 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 123 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 1.125,- er for Desember 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.
En oversikt over kommunale avgifter fra Mars 2025 og frem til Februar 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet har ikke felles lån.

Forretningsfører
Bonitas*
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet 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: 72 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 12 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
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Én parkeringsplass i p-kjeller. Det er også montert elbillader på denne p-plassen.

Gjesteparkering:
Sameiet har gjesteparkeringer i garasjeanlegget, samt at det også er utvendige p-plasser for besøkende. Alle gjesteplasser er også merket.

El-Bil:
Strøm for elbil avregnes etter forbruk 1 gang pr år, det er styreleder som leser av måler.

Sameiets eiendom
Gnr. 102, Bnr. 10, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 4 596 m². Felleseid tomt

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
2. etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og walk-in/bod.

Ekstern bruksareal:
Kjeller: Bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Gang (10,1m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Porttelefon. Styringsenhet ventilasjon. Røykvarsler.

Bad (5,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte/folierte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speilskap med belysning. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Høyskap med speilfronter. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via balansert anlegg.

Stue/kjøkken (29,1m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater med laminerte plater mellom benk og overskap på kjøkken. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Radiatorovn. Utgang til balkonger.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn, samt delintegrert oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt. Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Soverom 1 (12,0m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Soverom 2 (8,4m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Walk-in/bod (3,1m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeinnredning. Ventilasjonsaggregat. Fiberuttak.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk på 3 etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygget har heis.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Øvrige hvitevarer medfølger ikke. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 er utstedt ferdigattest for boligen den 16.03.2016

Oppvarming
- Fjernvarme
- Elektrisk

Ventilasjon: Balansert ventilasjon

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

Internett- og tv-leverandør
Sameiet har en felles kommunikasjonspakke.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanene er avsatt til sentrumsformål-nåværende iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen er plan:
- r20100021" Selsbakkvegen 3 og 5" (26.8.2010)
Formålet med reguleringen er bevaring av landskap og vegetasjon, bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse, blokkbebyggelse, frisikt og renovasjonsanlegg.

Vi gjør oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Det gjelder plan:
- r20240026 med plannavn "Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen" I henhold til planinitiativet er hensikten med planarbeidet å planlegge tunnel mellom etablert tunnelportal ved Nydalsbrua på Sluppen, til Byåsen. Tunnelen blir en ny øst-vestforbindelse, og vil korte ned reiseavstandene mellom Byåsen, Sluppen og omkjøringsvegen.

Stabbur på sameiets tomt er klassifisert med B - høy antikvarisk verdi, noe som innebærer at bygningen er vurdert som bevaringsverdig og at eventuelle utvendige endringer må skje i samråd med kommunen.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. 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.

Til info skal Trondheim kommune sørge for at det byttes ut vannmåler i leiligheten. Ny eier må sørge for at leiligheten stilles til disposisjon for dette når det skal utføres. Dette gjelder for mange boliger rundt om i kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig kr 1 019 194,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 076 777,- for 2024

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.

Andel felles formue
kr 52 176,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

Eier
Anniken Lorvik

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 910084
Dato: 27.04.1926
Forbud mot næringsvirksomhet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 305779
Dato: 24.09.1951
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 307561
Dato: 13.11.1956
bruk av d.e. innkjørselsveg
Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 307561
Dato: 13.11.1956
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 13989
Dato: 28.09.1977
Selgeren og fremtidige eiere av tomter utskilt fra d.e. har rett til å anlegge den prosjeterte veg over søndre del av eiendommen, og uten utgift å nytte denne veg etter at den er opparbeidet. Rett for bnr. 146 til tilkopling til av kloakk og div. bestemmelser i den anledning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 986567
Dato: 14.11.2013
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 986567
Dato: 14.11.2013
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 986567
Dato: 14.11.2013
Bestemmelse om benyttelse
Rett til å benytte lekeplass og parkanlegg
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

- Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

- Seksjonering:
SNR: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 72 / 2840

- Økonomi:
Sameiet Soltunet Munkvolli hadde pr. 31.12.2025:
Driftsresultat: 114.532,-
Disponible midler: 2.058.059,-
Årsresultat: 204.237,-
Egenkapital: 740.160,-

- Nyttig info:
Sameiet består av 27 seksjoner for boliger.

- VEDLIKEHOLDSPLAN:
Styret ønsker å forlenge avsetning til fremtidig vedlikehold. Første gang langtidsbudsjettet ble behandlet var på årsmøtet i oktober 2021. Sameiet er nå 13 år. Avsetningen for 2026 er kr 306.000,-.
Avsetning for fremtidig vedlikehold blir kr 300.000,-. pr år fra 2027 frem til 2031. Dette beløpet skal indeksreguleres iht. årlig prisjustering.

- GENERELT VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

Vedlagt i salgsoppgaven ligger vedlikeholdsplanen for sameiet. Konferer megler ved videre spørsmål.

- DYREHOLD:
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Se også Husordensreglene.

- FELLESKOSTNADER:
Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt. Forskuddsbetales 01. i mnd. Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger., nye vil bli tilsendt.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 20 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.300,-
Fotograf kr. 5.500,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.365,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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.

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

Følgende tinglyste heftelser eller rettigheter medfølger fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 18-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

- Det foreligger ingen avvik.

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

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Lite hakk i flis på badet som er tettet med tilefix, og er av takstmann vurdert som kun kosmetisk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med tilefix selv

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Tempe VVS, VVS partner
Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusj og rørlegger hadde silikon i opphenget til tidligere dusj.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Rørlegger fra Tempe VVS, VVS partner, hadde silikon i hull til opphenget til tidligere dusj.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- Ja

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
Ved store mengder regn over lang tid har det vært tilfeller hvor det har dryppet litt vann i korridor fra garasje mot tilhørende bygg, Selsbakkvegen 3C, styret i sameiet er på saken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
- Ja. Det har ikke vært i min leilighet. Har blitt fortalt at det i en leilighet i en annen etasje ble funnet kakerlakker i 2015. Saken har i følge sameiets styre
blitt avsluttet i 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Anticimax
Beskrivelse av arbeidet: I følge dokumentasjon styret i sameiet har, fulgte Anticimax opp denne saken og i mai 2016 ble saken avsluttet, ingen dyr ble da observert, og siden da har det heller ikke vært gjort observasjoner av
skadedyr eller insekter.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Buvik elektro
Beskrivelse av arbeidet: Buvik elektro har demontert benkebelysning under overskapene på kjøkkenet og etablert ekstra stikk- kontakt under overskapene på kjøkkenet i 2023 Buvik elektro har byttet komfyrvakt i 2024
Buvik elektro har byttet spotter på badet i 2025

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Det er planlagt tunell fra Sluppen til Byåsen. Hvor tunellutløpet skal være, er ikke bestemt

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- Nabolgasprofil
- Selgers egenerklæring datert 27.03.2026
-Tilstandsrapport datert 05.05.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 17.06.2011
- Ferdigattest den 07.03.2016
- Ordensregler for Sameiet Soltunet Munkvoll
- Vedtekter for Sameiet Soltunet Munkvoll
- Resultatregnskap 2025 for Sameiet Soltunet Munkvoll
- Budsjett for 2026 Sameiet Soltunet Munkvoll
- Innkalling til årsmøte i Sameiet Soltunet Munkvoll datert 28.04.2026
- Protokoll fra årsmøte i Sameiet Soltunet Munkvoll datert 28.04.2026
- Årsmelding for 2025
- Seksjonering
- Bestemmelse om gjerde erklæring hjemmel datert 28.09.1977
- Bestemmelse om gjerde bruksrett hjemmel datert 01.11.1956

- Bestemmelse om adkomstrett gjerde datert 24.09.1951
- Bestemmelse om adkomstrett vann kloakkledning parkering datert 14.11.2013
- Kommunale avgifter
- Situasjonskart
- Regulering med områdeplan

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























SIEMENS
SIEMENS


KITCHEN














BOSCH








Sone





Plantegning



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

SELSBAKKVEGEN 3B

Nabolaget Nordre Selsbakk/Dalgård østre - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkvoll Linje 42, 52, 105	**2 min** 0.1 km
Munkvoll Linje 9	**4 min** 0.3 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	**15 min** 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**12 min** 7.3 km
Trondheim Værnes	**35 min**

SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	**4 min** 0.3 km
Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	**9 min** 0.7 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	**19 min** 1.5 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	**8 min** 0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	**20 min** 1.6 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 529 elever, 31 klasser	**7 min** 2.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	**4 min** 0.3 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 88/100

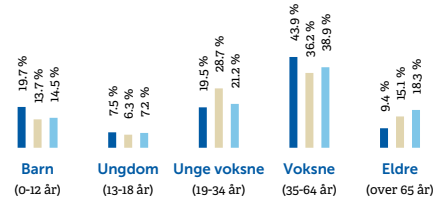
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Selsbakk/Dalgård ø...	1 019	453
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 0.4 km
Munkvoll barnehage (1-5 år) 42 barn	**8 min** 0.6 km
Solvangen barnehage (1-5 år) 77 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km
Coop Prix Rognheim PostNord	**11 min** 0.9 km

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. Egen bil
2. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

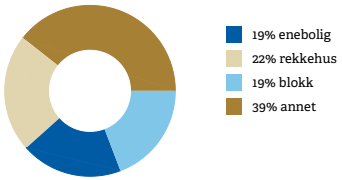
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Vognhallvegen balløkke Ballspill	**4 min** 0.3 km
Byåsenhallen Aktivitetshall, fotball	**5 min** 0.4 km
3T-Byåsen	**4 min**
EasyFit Byåsen	**10 min**

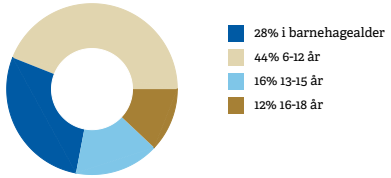
BOLIGMASSE



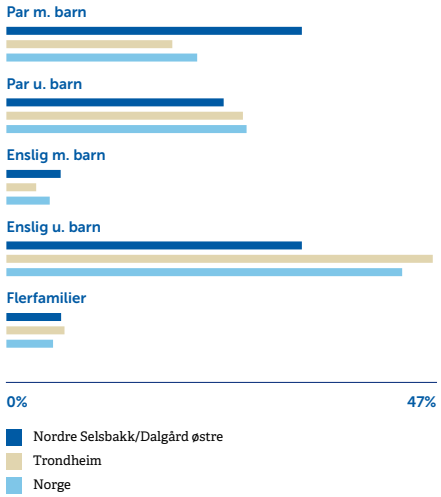
VARER/TJENESTER

Byåsen Butikksenter	**7 min**
Vitusapotek Hallset Hage	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



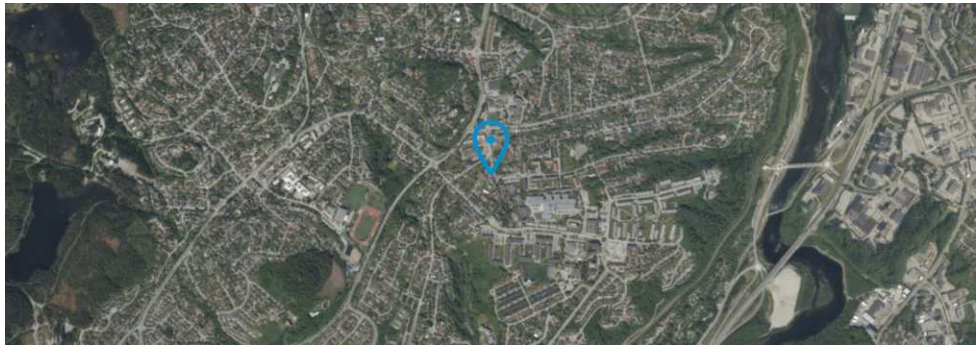
FAMILIESAMMENSETNING

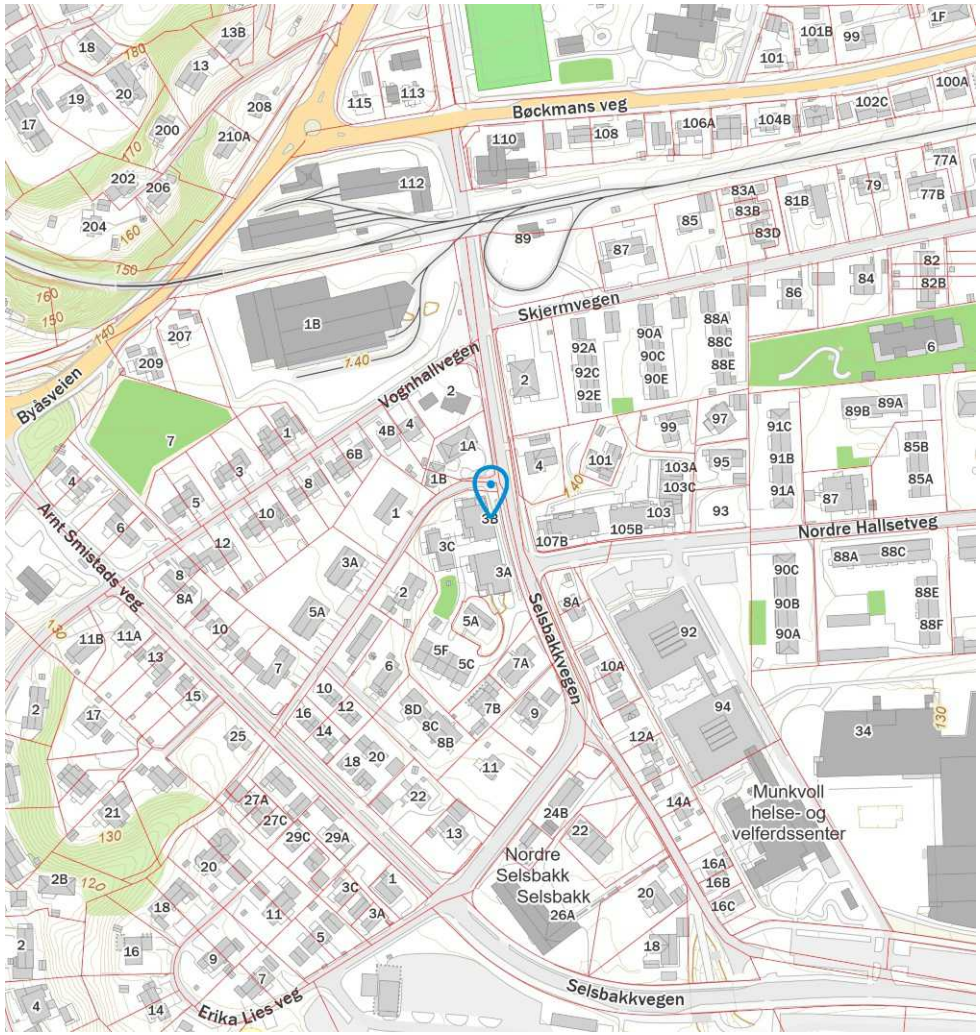


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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

bankID SIGNERT 27.03.2026 Lorvik, Anniken

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anniken Lorvik

Boligen

Selsbakkvegen 3B
7023 Trondheim

5001-102/10/0/16

- Boligen ble kjøpt 2023
- 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?

• Ja

Lite hakk i flis på badet som er tettet med tilefix, og er av takstmann vurdert som kun kosmetisk.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedret med tilefix selv

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?:** 2024

   Firmanavn: Tempe VVS, VVS partner

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet dusj og rørlegger hadde silikon i opphenget til tidligere dusj.

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

• Ja

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

Rørlegger fra Tempe VVS, VVS partner, hadde silikon i hull til opphenget til tidligere dusj

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

• Ja

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

Ved store mengder regn over lang tid har det vært tilfeller hvor det har dryppet litt vann i korridor fra garasje mot tilhørende bygg, Selsbakkvegen 3C, styret i sameiet er på saken.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Det har ikke vært i min leilighet.
Har blitt fortalt at det i en leilighet i en annen etasje ble funnet kakerlakker i 2015. Saken har i følge sameiets styre blitt avsluttet i 2016.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Anticimax

Beskrivelse av arbeidet: I følge dokumentasjon styret i sameiet har, fulgte Anticimax opp denne saken og i mai 2016 ble saken avsluttet, ingen dyr ble da observert, og siden da har det heller ikke vært gjort observasjoner av skadedyr eller insekter.

Tekniske installasjoner

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Buvik elektro

Beskrivelse av arbeidet: Buvik elektro har demontert benkebelysning under overskapene på kjøkkenet og etablert ekstra stikk- kontakt under overskapene på kjøkkenet i 2023 Buvik elektro har byttet komfyrvakt i 2024 Buvik elektro har byttet spotter på badet i 2025

Eiendommen og omgivelsene

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

Det er planlagt tunell fra Sluppen til Byåsen. Hvor tunellutløpet skal være, er ikke bestemt

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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje
Selsbakkvegen 3B , 7023 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 102, bnr. 10, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 17.03.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1618 **Eiendomsverdi ref nr:** PW2521

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Selsbakkvegen 3B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 10
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en boligblokk på 3 etasjer over kjeller. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Gang (10,1m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Sikringsskap. Porttelefon. Styringsenhet ventilasjon. Røykvarsler.

Soverom 1 (12,0m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Soverom 2 (8,4m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt betongflate i himling.

Walk-in/bod (3,1m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeinnredning. Ventilasjonsaggregat. Fiberuttak.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte/folierte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speilskap med belysning. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Høyskap med speilfronter. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via balansert anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (29,1m²): Parkett på gulv. Malte slette veggflater med laminerte plater mellom benk og overskap på kjøkken. Malt betongflate i himling.
Utstyr/diverse: Radiatorovn. Utgang til balkonger.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn, samt delintegrert oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt, samt Quooker med egen kran. . Avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Fjernvarme.
Sikringsskap.
Fordelerskap.
Vannmålere.
Komfyrvakt.
Porttelefon.
Uttak fiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2. etasje

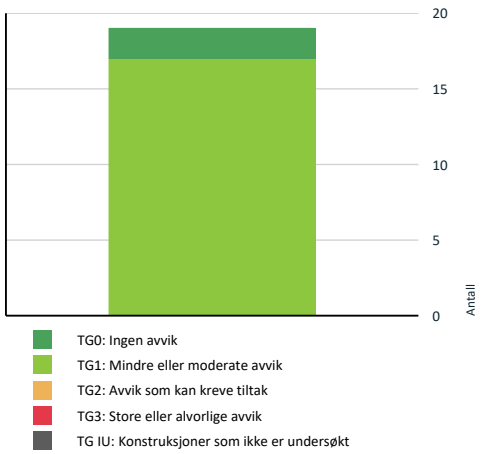
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkonger som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Selsbakkvegen 3B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 10
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 2013. Enkelte elementer kan ha blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer/balkongdører

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdører med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 3-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikklaminert glatt utførelse fra byggeår.

TG 1 Balkonger

Beskrivelse

Balkong (9,7m2): Balkongen er oppført i støpt betong som er opphengt/innfestet i vegglivet og understøttet på innkledd søyle i front. Gulvet er belagt med PVC-terrasseheller. Rekkverket er etablert i aluminium og glass. Det er veggmontert to stykk dobbelstikk og utebelysning. Konstruksjonen har tilkomst fra stuen.

Balkong (2,1m2): Balkongen er oppført i stål som er opphengt/innfestet i vegglivet. Gulvet er oppforet og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverket er etablert i aluminium og glass, samt lakkerte plater. Konstruksjonen har tilkomst fra stuen. Det er etablert terrassevarmer.

Til generell orientering er balkonger som er innfestet i vegglivet en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for store påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i utførelse og tetting mot vegglivet kan føre til vanninntrenging direkte i underliggende boligrom. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende. Forholdet gir derfor økt risiko for fukt- og råteskader og redusert levetid.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har overflater fra byggeår som fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring, hvor da kontrollen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/kjøkken og i soverom 2. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra byggeår.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på oppbygning, produkter og utførelse fra produsent av baderomskabinen i byggets FDV-dokumentasjon. Det skal være utført tredjepartskontroll, men det er ikke sikkert at dette spesifikke våtrommet er kontrollert, da det ved større utbygginger ikke tas kontroll av alle våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malte/folierte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt betong/stålplate med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Høydeforskjell fra flis ved terskel til topp slukrist er 40mm.

Til orientering er det påvist noen små hakk i gulvflisen i dusjsonen. Disse ervurdert til kun å være av i estetisk betydning. Alikevel anbefales det at forholdene holdes under jevnlig tilsyn og tiltak må påregnes ved negativ utvikling. Selger opplyser at hakkene er behandlet med Tile fix (flisfiller).

2. ETASJE > BAD

Selsbakkvegen 3B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 10
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i metall fra byggeår. På grunn av slukets utforming er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Speilskap med belysning. Dusjhjørne med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Høyskap med speilfronter. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel, samt rist i dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er bygd som en baderomskabin, det vil si at det er en forhåndsproduserte modul som heises inn i bygget som et ferdig våtrom i stede for at rommet bygges på plassen. Hulltaking er derfor ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av at tilliggende vegger er av støpt betong og stål. Det ble i stede utført overflatesøk på fuktutsatte plasser inne i våtrommet uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater med laminerte plater mellom benkeplate og overskap. Malt betongflate i himling. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med stuen og har plane fronter med integrert stekeovn, kjøleskap, fryseskap og mikrobølgeovn, samt delintegrert oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er etablert komfyrvakt, samt Quooker med egen kran.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet balansert anlegg.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerskap med vannmålere og stoppekraner er etablert i himling på badet. Avrenning fra overløpet er i rom som har sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon hvor aggregatet er plassert i walk-in/bod. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskeler for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av ventiler, kanaler og utskifting av filter.

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og radiatorovner.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

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

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater plassert i entréen. Strømmåler i felles tavlerom.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Selsbakkvegen 3B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 10
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på etablering av anlegget ved byggeår, samt på utførte arbeid i selgers eietid (boligmappa.no).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke avdekket forhold som gir grunnlag for å registrere avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Det er ikke opplyst om eller observert forhold som vurderes å innebære økt risiko for personskade eller helsemessige belastninger ved normal bruk av boligen.

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

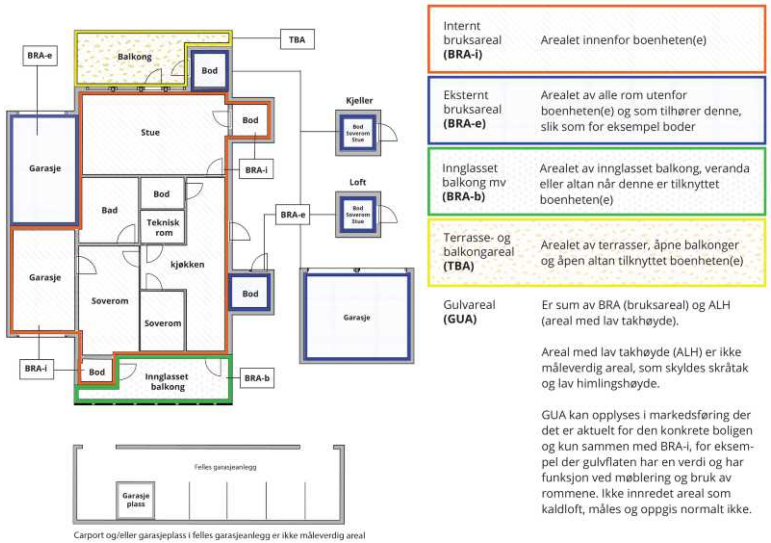
Hva er måleverdig areal?

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.

Selsbakkvegen 3B , 7023 TRONDHEIM
Gnr 102 - Bnr 10
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 2. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	72			72	12
Kjelleretasje		5		5	
SUM	**72**	**5**			**12**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, walk-in/bod		
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. etasje	68	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Anniken Lorvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	102	10		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selsbakkvegen 3B

Hjemmelshaver
Lorvik Anniken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2016	Ferdigattest i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.03.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.03.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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	**Selsbakkvegen 3B, 7023 TRONDHEIM**
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271650**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300282064**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **10**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0204**



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 **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **77,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **80,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 094 kWh**

Detaljering

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

Selsbakkvegen 3B, 7023 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

Munkvoll Utbygging AS

Selsbakkv 3 og 5 BYGG B og C

2.ETG

A1 - 1:100

17.06.11

A PL.5.2



Munkvoll Utbygging AS

Selsbakkv 3 og 5 BYGG B og C

KJELLERPLAN

A1 - 1:100

17.06.11

A PL.5.4



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 491/16

ARKIPLAN AS
Innherredsveien 7 B

N-7014 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Auganes	11/31736 oppgis ved alle henvendelser		07.03.2016

Selsbakkvegen 3 og 5, anmodning om ferdigattest - tiltak for oppføring av boligbygg B1, B2 og C

Byggested: **Selsbakkvegen 5** Gnr./Bnr.: **102/10**
Ansvarlig søker: **ARKIPLAN AS**
Tiltakshaver: **MUNKVOLL UTBYGGING AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 28.01.2016. Søknaden er supplert 17.02.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssaker:

FBR RAM 6530/11, 10.01.2012, rammetillatelse.
FBR RAM 0363/12, 25.01.2012, endring av tillatelse.
FBR IGT 2552/12, 25.06.2012, igangsettingstillatelse 1.
FBR IGT 4420/12, 09.10.2012, igangsettingstillatelse 2.
FBR IGT 4461/12, 11.10.2012, endring av tillatelse.
FBR IGT 0112/13, 10.01.2013, endring av tillatelse.
FBR IGT 3050/13, 19.08.2013, igangsettingstillatelse 3.
FBR IGT 3721/13, 01.10.2013, endring av tillatelse.
FBR MID 3729/13, 02.10.2013, midlertidig brukstillatelse.
FBR MID 3971/13, 21.10.2013, midlertidig brukstillatelse.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

FBR IGT 1908/15, 12.06.2015, endring av tillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Auganes
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
MUNKVOLL UTBYGGING AS, Vikelvfaret 4, 7054 RANHEIM

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOLTUNET MUNKVOLL

Vedtatt i stiftelsesmøte 24.09.2013.
Endret i årsmøtet 06.05.2025
Vedtektene er i tråd med og kommer i tillegg til Lov om eierseksjoner.
Er vedtektene og ordensreglene for eiendommen ikke i tråd med eierseksjonsloven, gjelder loven.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er SAMEIET SOLTUNET MUNKVOLL og består av 27 seksjoner for boliger på eiendommen gnr. 102 og bnr. 10 i Trondheim kommune.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen 03.01.2014 i medhold av lov om eierseksjoner.
Organisasjonsnummer: 913343956.

Alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner, er fellesarealer. Dette gjelder også stabburet som er regulert til bevaring, har antikvarisk verdi klasse C, er felleseie og administreres av styret.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonens størrelse. Sameiebrøken framkommer i seksjoneringsbegjæringen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser, gjennom eierseksjonsloven, vedtekter, ordensregler, offentlige bestemmelser og vedtak i sameiet. Drift og administrasjonen av eiendommen med bygninger og fellesarealer og -anlegg av enhver art tilligger styret.

2. DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE

2.1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe seksjoner (esl §23)

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en seksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to seksjoner.

Dette gjelder også hvis et erverv av en seksjon fører til at flere enn to av seksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) *eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven*
b) *eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap*
c) *eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven gjelder tilsvarende*

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en seksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger

med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.
Styret kan uten varsel pålegge kjøpere å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven.

2.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal ikke godkjenne en ny seksjonseier eller utleie av en seksjon.
Seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.
Det er forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Likevel kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon:

a) *Staten*
b) *Fylkeskommunen*
c) *Kommuner*
d) *Selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, fylkeskommune eller en kommune*
e) *selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. Fjerde ledd gjelder tilsvarende når det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie.*

En eventuell forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en seksjon overføres fra en eier som nevnt i fjerde ledd til en leier av seksjonen.

Korttidsutleie av hele seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

De enkelte seksjoner består av en hoveddel og en tilleggsdel. Disse framkommer på tegningene som fulgte med den tinglyste seksjonsbegjæringen ved opprettelse av sameiet.
I den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonenes forholdsmessige fordeling av felles utgifter og eventuelle felles inntekter.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte seksjon inkl. tilleggsareal er fellesarealer.

Det er avtalt en midlertidig eksklusiv rett for seksjonene 23, 24, 25, 26 og 27 om rett til bruk av fellesarealet bak rekkehuset.
Arealet er avgrenset med en rett linje i forlengelsen av gavlveggene og i en avstand på 4 meter ut fra vegglivet, slik at hver seksjon får like store deler.
Seksjonseierne plikter å holde arealet stelt, slik at det ikke er til sjenanse for andre seksjonseiere.
Den midlertidige bruken av fellesarealet kan ikke overdras til andre og kan ikke selges sammen med seksjonen.

Eiendommen gnr. 102, bnr. 231 har en tinglyst erklæring om rett og forpliktelser vedrørende adkomstrett, ledningsnett, parkering og friareal på sameiets eiendom.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før søknad om igangsettingstillatelse sendes. Dette for å ivareta alles interesser ved endringer som ikke er av uvesentlig betydning for de andre seksjonseierne. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med byggeforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som gjelder for eiendommen.

Det vises forøvrig til sameiets Ordensregler.

Seksjonseieren og beboere plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak gjort i årsmøtet, og vedtak loven gir styret anledning til å treffe.

Dette gjelder for alle som oppholder seg på sameiets eiendom. Seksjonseier plikter å gjøre besøkende oppmerksom på sameiets bestemmelser.

Seksjonene kan bare brukes i samsvar med formålet som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruk fra boligformål til et annet formål krever reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon.

2.3 Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesarealer (esl § 25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Alle seksjoner i Selsbakkvegen 3A, 3B og 3C disponerer 1 parkeringsplass for et kjøretøy i parkeringskjelleren. Unntaket er seksjon 19 som disponerer 2 parkeringsplasser.
Seksjonene 23, 24, 25, 26 og 27 (rekkehuset) har egen garasje integrert i sin seksjon.

Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil (esl § 25a)

En seksjonseier kan på sameiets fellesareal, med styrets samtykke sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til tildelt parkeringsplass. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
Parkeringsplassene er fellesareal og administreres av styret.
Hver seksjon har bruksrett til 1 stk. parkeringsplass for et kjøretøy.

Mer om ladepunkt for el- og hybridbiler finnes i Ordensreglene.

2.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (esl § 26)

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne.
Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Sameiet har i Ordensreglene lagt til rette for en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt

funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Mer om HC-parkering finnes i Ordensreglene.

2.6 Vedtekter (esl § 27)

Sameiet skal ha vedtekter som minst angir eiendommens grunnboks betegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike beslutninger bare tas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett.

Vedtektene gir ingen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

2.7 Ordensregler og dyrehold (esl §28)

Årsmøtet kan fastsette vanlige Ordensregler for eiendommen med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Styret kan som en følge av drift og forvaltning av sameiet fatte vedtak om endringer i henhold til eierseksjonsloven.
Sameierne og beboere plikter å følge de Ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på Ordensreglene anses som brudd på sameierens felles forpliktelser overfor sameiet.

Dyrehold er tillatt når dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Eier plikter å forholde seg til lov om dyrevelferd.

2.8 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter (esl § 29)

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke seksjonens andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En seksjonseier som har betalt mere i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Kostnader til fjernvarme dekkes med en innbetaling av et a konto beløp for de seksjoner som er knyttet til fellesabonnementet. Det totale forbruket avregnes mellom seksjonene etter sameiebrøken (pluss/minus).
Kostnader til felles kabel-tv og internett fordeles med like andeler pr. seksjon. Tilleggstjenester er den enkelte sameiers ansvar.

Felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte kostnader.

2.9 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (esl § 30)
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

2.10 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser (esl § 31)
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i henhold til eierseksjonsloven.

Unnlatelse av å betale felleskostnadene ansees som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve at seksjonen solgt.

2.11 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde sin seksjon (esl § 32)
Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar, dusjer og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) seksjonseieren er ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasser eller lignende som ligger til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til seksjon og til bygningene.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

2.12 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (esl § 33)
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte seksjonene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter loven. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i seksjonene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Årsmøtet kan vedta en vedlikeholdsplan for sameiet. Styret gjennomfører nødvendige tiltak i tråd med planen og kan foreta hensiktsmessige justeringer, Styret informerer seksjonseierne om valgt økonomisk gjennomføring av tiltakene, f.eks. avsetninger ev. innbetalinger eller låneopptak.

2.13 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (esl § 34)
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter loven og vedtektene, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye seksjonseieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter første og annet ledd i loven, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter eierseksjonsloven og vedtektene.

2.14 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (esl § 35)
Oppfyller ikke sameiet sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven, skal tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på seksjonene erstattes etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2.15 Fellesregler om omfanget av erstatning (esl § 36)
Omfanget av erstatning gjennomføres etter eierseksjonslovens bestemmelser.
Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold.

2.16 Krav mot tidligere avtalepart (esl § 37)
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter loven og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter loven kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

2.17 Pålegg om salg av seksjonen (esl § 38)
Pålegg om salg av seksjonen kan gjennomføres etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

2.18 Fravikelse av seksjonen (utkastelse) (esl § 39)
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven og eierseksjonsloven.

2.19 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet om dekkes av sameiets forsiktring, skal seksjonseier betale egenandelen. Det er sameiet som er forsikringsansvarlig og derfor rettslig forpliktet overfor forsikringsselskapet og dermed ansvarlig for at egenandelen betales inn til forsikringsselskapet.
Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade på sameiets eigedom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forskringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikkje omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

2.20 Brannsikkerhet

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsustyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten. Slik kontroll kan skje ved innhenting av skriftlig erklæring fra eier. Det oppfordres til å ta hensyn til brannsikkerhet og til andre beboerne ved røyking av fellesareal.

3. ÅRSMØTET

3.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern (esl § 40)
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

3.2 Ordinært årsmøte (esl § 41)
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt årsmøte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av årsmøtet
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes..
Stemmegivingen skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.
Minst 3 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.

Årsmøteprotokollen kan signeres digitalt.

3.3 Ekstraordinært årsmøte (esl § 42)
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

3.4 Innkalling til årsmøte (esl § 43)
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter eierseksjonsloven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Side stilt med skriftlig- er elektroniskforsendelse. Se punkt om kommunikasjon.

Styret kan vurdere og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøe skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital platform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes.
Stemmegiving skal kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes. Minst 3 som minimum må utgjøre 10% av seksjonseierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.
Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

3.5 Saker årsmøtet skal behandle (esl § 44)

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til årsmøtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

a) styrets eventuelle orientering for foregående kalenderår
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

Orientering, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Styret fungerer som valgkomite.

3.6 Innkalling til årsmøte (esl § 43)

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter eierseksjonsloven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker seksjonen, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Side stilt med skriftlig- er elektroniskforsendelse. Se punkt om kommunikasjon.

Styret kan vurdere og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøe skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital platform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes.
Stemmegiving skal kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes. Minst 3 som minimum må utgjøre 10% av seksjonseierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.
Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

3.7 Saker årsmøtet skal behandle (esl § 44)

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til årsmøtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

d) styrets eventuelle orientering for foregående kalenderår
e) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
f) velge styremedlemmer

Orientering, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
Styret fungerer som valgkomite.

3.8 Saker årsmøtet kan behandle (esl § 45)

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

3.9 Hvem som kan delta på årsmøtet (esl § 46)

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til seksjonseieren av en seksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

3.10 Ledelse av årsmøtet (esl § 47)

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

3.11 Inhabilitet (esl § 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

3.12 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet (esl § 49)

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i eierseksjonsloven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere seksjoner endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven

3.13 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (esl § 50)

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3.14 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (esl § 51)

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

3.15 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet (esl § 52)

I sameier som bare inneholder seksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Det kan ikke avgis stemme for seksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

3.16 Protokoll fra årsmøtet (esl § 53)

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

4. STYRET

4.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning (esl § 54)

Sameiet skal ha et styre.
Styret skal ha en leder. Styret kan ha mellom tre til fem medlemmer og kan ha et varamedlem.
Årsmøtet skal velge en styreleder.

4.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag (esl § 55)

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Varamedlem velges for et år om gangen.
Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

4.3 Styremøter (esl § 56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Seksjonseier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Seksjonseiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse, eller på en måte styret har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumtasjon som er påkrevd i henhold til eierseksjonsloven, utarbeides og oppbevares
I henhold til gjeldende regler til enhver tid.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

4.4 Styrets oppgaver (esl § 57)

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av boligsameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og beslutninger i årsmøtet.

4.5 Styrets beslutningsmyndighet (esl § 58)

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i eierseksjonsloven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.6 Inhabilitet (esl § 59)

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

4.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar (esl § 60)

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter etter bestemmelsene i eierseksjonsloven.

5. FORETNINGSFØRER. GEBYR

5.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører (esl § 61)

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at boligsameiet skal ha en forretningsfører.
Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet etter bestemmelsen i eierseksjonsloven.

5.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett (esl § 62)

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret etter bestemmelser i eierseksjonsloven.

5.3 Inhabilitet (esl § 63)

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5.4 Eierskiftegebyr (esl § 63a)

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbar meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og styret med opplysninger om hvem som er ny seksjonseier/leietaker.

6. REGNSKAP OG REVISJON

6.1 Plikt til å føre regnskap (esl § 64)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i medhold av regnskapsloven.

6.2 Plikt til å ha revisor (esl § 65)

Sameiet er forpliktet til å ha en statsautoriserte revisorer.

Styrer velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

7 TVISTER

Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

oooOOOo

Sameiet Soltunet Munkvoll

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader Hus A		214 800	203 940	214 796	219 310
Felleskostnader Hus B		509 064	489 732	509 076	521 972
Felleskostnader Hus C		139 056	133 812	139 054	142 543
Felleskostnader lik fordeling		126 360	116 316	126 430	133 495
Kabel TV		149 040	151 632	149 000	171 396
Energi		108 024	95 988	108 000	108 000
Andre inntekter	1	47 137	51 561	19 845	20 639
Utfakturert fj.varme		200 040	179 964	200 000	170 000
Sum inntekter		**1 493 521**	**1 422 945**	**1 466 201**	**1 487 355**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	32 879	30 768	29 000	32 495
Drifts- og serviceavtaler	3	200 851	219 510	219 325	227 225
Forretningsførsel	4	75 586	67 589	68 800	77 400
Revisjon	5	14 606	13 650	14 300	15 200
Forsikring		114 772	104 477	108 600	120 800
Strøm		83 763	104 817	108 000	108 000
Fjernvarme		135 751	153 180	200 000	170 000
Renhold		106 401	96 804	103 200	107 000
Kabel-TV		147 942	157 665	149 000	171 396
Vedlikehold	6	147 103	92 438	100 200	97 200
Vedlikeholdsavsetning	11	306 600	306 600	306 600	306 600
Kontorkostnader		5 380	11 895	13 330	6 400
Andre kostnader	7	7 356	4 373	26 000	27 000
Sum kostnader		**1 378 990**	**1 363 766**	**1 446 355**	**1 466 716**
Driftsresultat		**114 532**	**59 179**	**19 846**	**20 639**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		89 705	74 828	0	0
Sum finans	**8**	**89 705**	**74 828**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**204 237**	**134 008**	**19 846**	**20 639**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		204 237	134 008	0	0

Resultatrapport 2025 for Sameiet Soltunet Munkvoll



Sameiet Soltunet Munkvoll

ORG.NUMMER 913343956

Ordens- og parkeringsbestemmelser for eiendommen gnr. 102, bnr. 10, Sameiet SOLTUNET MUNKVOLL

Vedtatt på årsmøtet 08.06.2020. Revidert på årsmøtet 06.05.2025.

1. INNLEDNING

Ordens- og parkeringsbestemmelsene (heretter kalt bestemmelsene) er hjemlet i lov om eierseksjoner § 28. Styret forvalter bestemmelsen og kan endre den ved behov.
Bestemmelsene har til hensikt å skape gode naboforhold.
De skal hjelpe beboerne til å bo i et fellesskap, holde ro og orden i sameiet, slik at vi vil trives her. Et godt bomiljø avhenger av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, samt vise hensyn og omtanke.
Reglene må ikke oppfattes som unødige plikter. De skal heller klargjøre hvordan alle skal forholde seg til det å bo i et sameie, slik at det sikres et bomiljø som alle kan være tilfreds med.

2. ANSVAR – OMFANG

Bestemmelsene gjelder for alle som oppholder seg i bygningene og på fellesarealene på eiendommen gnr. 102, bnr. 10 i bygningene eller på fellesarealene.
Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og ev. leietakere gjøres kjent med sameiets samlede bestemmelser og overholder disse.
Seksjonseier og øvrige medlemmer av husstanden er erstatningspliktig for all skade som skyldes brudd på sameiets bestemmelser og retningslinjer eller mangel på aktsomhet. Dette gjelder også gjester. (jfr. eierseksjonslovens § 34).

3. SIKKERHET - LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivning (HMS) jfr. sameiets HMS-plan som er utdelt til alle seksjonseiere. Alle har ansvar for låsing av dører til fellesområder og alle andre låsbare rom. Ingen uvedkommende må slippes inn bygningene.
Alle rømmings- og adkomstveier må til enhver tid holdes frie for utstyr, sykler og lignende.

4. BRUK AV SEKSJONEN

Påse at seksjonen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden. Dette for å unngå frostskader på vann- og avløpsledninger.

5. ØYKVARSLER/BRANNSLUKNINGSAPPARET

Røykvarsler skal testes, og batteri byttes min. en gang pr. år. Brannslukningsapparater må kontrolleres med jevne mellomrom. Dette er seksjonseiers ansvar. Jfr. HMS-planen.

6. BRUK AV BALKONGER/TERRASSER

Det er ikke anledning til risting og banking av tepper ol. fra balkonger/terrasser. Balkong/terrasser bør ikke benyttes som lagringssted, og bør holdes ryddige.

7. GRILLING

Det er kun tillatt med bruk av gass-/ eller elektrisk grill. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt. En person må alltid være tilstede under grillingen. Grilling bør skje uten sjenanse eller ulempe for naboer.

8. FELLESAREALER-FELLESANLEGG

Privat utstyr må ikke oppbevares i eller på sameiets fellesarealer.
Det er lov å pynte/gjøre det hyggelig ved inngangsdøra til egen seksjon. For øvrig er det som nevnt ikke tillatt å oppbevare utstyr av noe slag der. Unntaket er barnevogner og ev. HC-utstyr som av praktiske årsaker må stå slik. Det er ikke tillatt med åpen ild på eller i sameiets fellesarealer.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan gi sameiet økte og unødvendige omkostninger.
Det avholdes dugnader på fellesarealene hver vår og høst. Dugnadene varsles ved oppslag/mail i rimelig tid i forveien og er frivillig.
Det er hyggelig om Soltunets uteområder jevnlig holdes frie for søppel og annet rot.

10. SYKKELPARKERING

Det er begrenset med plasser for sykler og elsykler i parkeringskjelleren.
Sameiere/beboere kan plassere sykler og elsykler i sykkelstativene eller på egen parkeringsplass ved vegg,
Parkering av sykler eller elsykler skal ikke føre til sjenanse eller ulempe for andre.
Sykler og elsykler som ikke er i bruk kan ikke hensettes i parkeringskjelleren. De må eventuelt lagres i egen garasje eller bod.

11. DEKK/HJUL

Seksjonseiere/beboere med eget motorkjøretøy har kun anledning til å lagre et sett (4 stk.) med dekk/hjul på egen parkeringsplass eller i egen bod.

12. BARNS LEK

Heiser, trapperom, parkeringskjeller og ganger må ikke brukes av barn til lek. Det henvises til lekeplassen.

13. DYREHOLD / SKADEDYR

Det er tillatt å holde hund eller katt så lenge dette ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Eier plikter å forholde seg til lov om dyrevelferd. Hunder skal på eiendommen være i bånd og eier er ansvarlig for at det ikke etterlates ekskrementer på eiendommen (obs! lekeplass).

Den enkelte sameier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller at det er spor etter at slike har vært tilstede, plikter sameieren å sette inn tiltak for å fjerne disse, samt varsle styret umiddelbart.
Sameiet har en forsikring mot skadedyr. Hvis den kan brukes betaler seksjonseier egenandelen. Styre melder da skaden til forsikringsselskapet.

14. RO-NABOHENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, i sitt hjem.

Alle må likevel ta hensyn og ikke sjenere andre med unødig støy eller unødig aktivitet fra leiligheten eller utenfor huset. En festlighet eller noe som kan føre til mer støy enn vanlig, bør naboene varsles på forhånd.

Det henstilles til mest mulig ro i helger og høytider, samt generelt ro mellom kl. 2300 og kl. 0700.

Ev. klage på overtredelse av ordensreglene skal først tas opp med den/de det gjelder før det eventuelt sendes til styret. Styret behandler bare skriftlige henvendelser.

15. AVFALL

Alt avfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
Vær nøye med at kun riktig avfall legges i «Rød boksene» i vaskerommet. Intet avfall utenom boksene.
Bygningsavfall skal ikke kastes i containerne, esker av alle slag brettes eller skjæres opp før de kastes.
For større mengder avfall benyttes Gjenbruksstasjoner og Miljøstasjoner for papp/papir, glass. Avfall skal ikke etterlates utenfor containerne, i fellesarealer eller på balkonger/terrasser.

16. Vann og avløp

Ved lengre fravær fra seksjonen, skal hovedkranene til seksjonen for kaldt- og varmtvann stenges. Disse sitter bak takluka på badet.
Seksjonens sluk og vannlåser må holdes åpne og bør renses ved behov.

17. Ventilasjon

Det henstilles til alle å bruke avtrekksviften på kjøkkenet slik bruksanvisningen angir. På den måten kan vi unngå sjenerende matlukt i friarealene.

18. STABBURET

Stabburet kan brukes av sameiets beboere. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene er kjent for sin husstand og besøkende. Kalender ligger i stabburet for reservasjon.

Det er ikke tillatt med overnatting.
Gi beskjed til styret om noe må gjøres/eller et uhell har skjedd. Styret sørger for inventar og innredning.
Rekkehusseksjonene kan låne nøkkel hos en av styremedlemmene ved behov.

Viktige husregler for stabburet:

a. Alle lys og ovner må være slukket/slått av når stabburet forlates.
b. Barn må aldri være alene i stabburet
c. Stabburet låses alltid når det ikke er i bruk.
d. Røyking og dyr er ikke tillatt.
e. Rydd, sett på plass, kost eller vask før du forlater stabburet. Da er det hyggelig å komme etter deg!

19. MONTERING AV LEVEGG, MARKISER, UTVENDIGE PERSIENNER, SCREENGARDINER, ANTENNER, GLASSTAK MM.

a. Generelt:

Retningslinjene skal sikre og ivareta våre bygningers estetiske utforming og forhindre uønskede og tilfeldige endringer av fasadene. De skal også gi forutsigbarhet og sikre likebehandling over tid for alle beboere.

Oppføring og søknad skal skje i henhold til disse bestemmelser, og må i sin helhet bekostes og vedlikeholdes av den enkelte sameier.

Før søknad sendes, tas det kontakt med berørt nabo for å sjekke at tiltaket ikke vil være til sjenanse eller ulempe.
Igangsetting eller forberedelser må ikke skje før styret har behandlet søknaden. Dersom dette skjer, gjøres dette for den enkelte seksjonseiers risiko.
Søknad sendes styret og skal inneholde seksjonsnummer og navn, samt tegning/bilde av tiltaket som er signert av berørte naboer. Dette som en indikasjon på at de er informert og samtykker til vedtaket.
Unnlater en seksjonseier å følge disse bestemmelser, kan styret fatte vedtak om at de utførete endringer blir i tråd med bestemmelsene eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse.

Seksjonseier er ansvarlig for sikker og riktig montering og alt nødvendig vedlikehold.
Allerede oppsatte tiltak som er utført før disse bestemmelser ble vedtatt, må ved utskifting eller ved større vedlikehold endres og utføres i samsvarer med disse bestemmelsene.
Ved demontering skal vegg og terrassegolv settes i samme stand som før monteringen.

b. Levegg - i tre:
Oppsett av levegg i tre tillates kun i 1. etasje og skal godkjennes av styret etter søknad, og i tråd med disse bestemmelser.
Utførelsen er som en tett vegg i samme farge og paneltype som på eksisterende vegg den festes til.
Høyde inntil 180 cm som trappes ned med en skrå avslutning, lengde i forhold til terrassen. Monteringene må utføres fagmessig og være sikret mot vindkrefter.
Alle kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.
Lys vegg utføres med 170 mm dobbel falset kledning med frest spor – farge: 9061 Jervitrol Mørk
vegg utføres med 148 mm dobbel falset kledning – farge 9059 Granitt

c. Levegg – i stoff:
Oppsetting av levegg i stoff tillates uten søknad når fargen er tilnærmet 320937 grå og høyde inntil 180 cm.
Oppsettingen skal være inne på terrassen og utføres fagmessig og være sikret mot vindkrefter. Alle kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.

d. Markiser:
Oppsett av markise skal godkjennes av styret etter søknad.
Det kan godkjennes montering av kassettmarkiser hvor markisearmer og duk er innkapslet i kassetten
Fargekode: 320937 grå.
Fargekodene er fra leverandøren Scandic Markiser og kan brukes som mal ved bruk av andre leverandører.
Oppsettingen skal være inne på terrassen og utføres fagmessig og være sikret mot vindkrefter. Alle kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.

e. Utvendige persienner:
Oppsett av persienne skal godkjennes av styret etter søknad.
Persienne og beskyttelseskasse skal ha fargekode 9007 grå.
Fargekodene er fra leverandøren Scandic Markiser og kan brukes som mal ved bruk av andre leverandører.
Monteringene må utføres fagmessig og være sikret mot vindkrefter. Alle
kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.

f. Screengardiner:
Oppsett av screengardin og beskyttelseskasse skal godkjennes av styret etter søknad.
Screengardin og beskyttelseskasse skal ha fargekode 2167 grå eller 2047 gråkull.
Fargekodene er fra leverandøren Scandic Markiser og kan brukes som mal ved bruk av andre leverandører.
Monteringene må utføres fagmessig og ta sikt på sikring mot vindkrefter.

Alle kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.
Ved demontering skal vegg og terrassegolv settes i samme stand som før monteringen.

g. Glasstak:
Oppsett av glasstak over terrassedør skal godkjennes av styret etter søknad.
Utførelse tilnærmet lik allerede oppsatte glasstak.
Monteringene må utføres fagmessig og være sikret mot vindkrefter. Alle
kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.

h. Innglassing:
Innglassing av deler av terrasse skal godkjennes av styret etter søknad.
Godkjennelse fra styret skal foreligge før søknad sendes Byggesakskontoret for godkjennelse. Utførelse og farge skal være mest mulig identisk med allerede foretatt innglassing. Innglassingen skal plasseres innenfor terrassens rekkverk for bl.a. å forhindre ras fra tak.
Monteringen må utføres av fagmessig foretak med godkjenning for slikt arbeid. Alle
kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.

i. Frostet glass:
Frostet glass eller glass påført folie, film eller spray tillates kun på terrassens kortsider. Dette for at å beholde fasadenes nåværende utforming.

j. Antenner:
Det godkjennes ikke oppsatt noen former for utendørs antenner.

K. Balkong-/terrassekasser:
Balkong-/terrassekasser tillates når det ikke blir hengt på utsiden avrekkverk, men kan plasseres på terrassegolv.
Annet utstyr plassert på terrassen skal ha nøytral utforming og være stormsikret. Ta hensyn til naboer og etisk utforming.
Alle kostnader og alt vedlikehold pålegges seksjonseier.

k. Tvister:
Styret fraskriver seg ethvert ansvar i forbindelse med montering av levegg/innglassing/solskjerming.
Eventuelle tvister må løses for den enkelte seksjonseiers risiko og regning.

20. BRUK AV PARKERING- OG ADKOMSTOMRÅDER

a. Generelt:
Disse bestemmelser er hjemlet i sameiets vedtekter, pkt. 2.3, 2.4 og 2.5.
Det er seksjonseier som er ansvarlig for at disse bestemmelser blir overholdt, også for gjester som slippes inn for å parkere.
Hver parkeringsplass er beregnet for et kjøretøy.
Trafikk på sameiets område skal foregå hensynsfullt (max 20 km/t).

Det er ikke anledning til å parkere andre steder enn på oppmerkede parkeringsplasser.
Mange av parkeringsplassene er trange – derfor parker slik at kjøretøyet står innenfor oppmerkingen.

Parkeringsplassene skal holdes ryddige. Det er ikke anledning til å lagre brennbar veske, gassbeholdere, eller annet lett antennelig materiale i parkeringskjelleren.

Det er ikke anledning til å vaske kjøretøy i parkeringskjelleren eller på fellesområdene. Kun innvendig vask og støvsuging er tillatt i parkeringskjelleren når det ikke er til ulempe for andre.

Reparasjoner av kjøretøy skal ikke forekomme. Ved lekkasjer fra kjøretøy kan styret nekte parkering på sameiets eiendom.
Dekkskifte kan utføres på egen parkeringsplass hvis det ikke er til hinder og ulempe for andre.
Kjøretøy tilhørende bedrifter med adresse i sameiet, eller som beboere disponerer, er ikke å definere som gjester til vårt sameie og behandles som om kjøretøyet er beboerens eget.

Avskiltede kjøretøy kan ikke parkeres på gjeste- eller parkeringsplasser.
All parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt. Dette bl.a. for å sikre framkommelighet. Det tillates stans på sameiets eiendom for nødvendig av-/pålessing, forutsatt at det er synlig aktivitet ved kjøretøyet. Kjøretøy uten aktivitet i 10 minutter vil bli oppfattet som overtredelse av disse bestemmelser.

Dersom et kjøretøy til tross for advarsel fra styret, parkerer i strid med disse bestemmelsene, kan styret uten ytterligere varsel begjære kjøretøyet borttauet for seksjonseiers/eiers regning og risiko.

b. Parkeringsplasser:
Parkeringsplassene er fellesareal og administreres av styret.

Alle seksjoner i Selsbakkvegen 3A, 3B og 3C som disponerer en parkeringsplass for et kjøretøy i parkeringskjelleren. Unntaket er seksjon 19 som disponerer 2 parkeringsplasser. Seksjonene 23, 24, 25, 26 og 27 (rekkehuset) har egen garasje integrert i sin seksjon.

Søknad om bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret.
Seksjonseier kan låne bort/leie ut den parkeringsplassen seksjonen disponerer, til en annen seksjonseier/beboer etter først å ha informert styret.

Alle parkeringsplasser er merket med seksjonsnummer.

c. Gjesteplasser:
Parkeringsplasser som ikke er tildelt en seksjon eller som benyttes av sameiet til sykkelparkering eller til lagring av utstyr er gjesteplasser. Alle utvendige parkeringsplasser er gjesteplasser. Alle gjesteplasser er merket.
Gjesteplasser er for midlertidig parkering for gjester som fysisk er tilstede på besøk. Gjesteplassene skal primært brukes til gjester som kommer dagsbesøk. Skal man ha gjester på overnatting kan en bil stå på gjesteparkeringsplass inntil 48 timer, deretter på nytt først etter 48 timer. I biler som skal stå på gjesteparkeringsplass over natten skal seksjonsnummer skal noteres på en lapp som skal ligge synlig i frontruten eller på dashbordet. Gjesteparkering kan ikke benyttes av seksjonseiere eller medlemmer av dennes husstand. Gjesteplasser kan ikke benyttes til hensetting av kjøretøy. Gjesteplasser kan ikke reserveres. Det er seksjonseier som er ansvarlig for at dette overholdes.
Ved behov kan man søke om utvidet gjesteparkering inntil 10 dager av gangen. Ved behov for lengre gjesteparkering må ny søknad til styret sendes hver 10. dag.
Godkjenning av søknader følger disse prinsippene:

1. Maksimalt 3 gjesteparkeringsplasser kan benyttes til langtidsgjesteparkering samtidig
2. Seksjonseiere som ikke har benyttet langtidsgjesteparkering siste 6 måneder vil prioriteres ved dårlig kapasitet
3. Ingen mislighold siste 2 måneder
4. Maksimalt 2 x 10 dager sammenhengende

Søknad om gjesteparkering sendes til styrets epostadresse: Ved mislighold kan styret nekte utvidet gjesteparkering for 2 måneder. Ved besøk av utøvende håndverkere kan en gjesteplass benyttes i normal arbeidstid (07.00-16.00).

d. Installasjon og bruk av ladepunkt for el.- og hybridbil:
Parkeringskjelleren, parkeringsplassene er fellesareal og forvaltes av styret.
Sameiet eier og er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesnettet. Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av den enkelte ladestasjon.
Sameiet har tilrettelagt for ladepunkter for el.- og hybridbiler gjennom bruk av ladesystemet Zaptec.
Seksjonseier betaler en tilknytningsavgift på kr. 2.900,00 for tilgang til infrastrukturen. Denne indeksreguleres ut fra 2018 og refunderes ikke.

Når ladepunkt ønskes etablert skal følgende rutine følges.

1. Søknad sendes til styret om ladepunkt
2. Når søknad er godkjent av styret med tilbakemelding, bestiller seksjonseier selv installasjon av lader gjennom sameiets fortrukne leverandør.
3. Installatør sender faktura direkte til seksjonseier.
4. Når installasjonen er utført får sameiet tilsendet samsvarserklæring og kopi av denne sendes til seksjonseier.

Strømforbruket avleses en gang i året, i oktober, og etterfaktureres den enkelte bruker.

e. Salg av seksjon – overdragelse:
Ved salg av seksjon kan det oppgis at seksjonen disponerer en parkeringsplass med ladepunkt eller disponerer en parkeringsplass med mulighet for å installere ladepunkt.

f. Bruk av sameiets strømnett:
Det er ikke anledning til å lade el- eller hybridbil fra sameiets strømnett.
Seksjonseiere og gjester kan kun benytte installerte ladepunkt etter samtykke fra seksjonseier.

g. Offentlige retningslinjer:
Pålegg og/eller endrede retningslinjer som fører til økte kostnader for seksjonseiere som har ladepunkt, betales av seksjonseier.

h. Handicap-plasser:
Ved behov for HC-plass sendes søknad til styret sammen med kopi av tildelt bevis for HC-parkeringsplass, utstedt av Trondheim kommune. Gyldig tillatelse må ligge synlig i bilens frontrute.
Hvis/Når behovet for HC-plass opphører kan ladepunktet demonteres og kan flyttes til opprinnelig tildelt parkeringsplass.
Seksjonseier er ansvarlig å utbedre og sette i stand eventuelle inngrep på bygningen.

Alle kostnader forbundet med montering/nedmontering betales av seksjonseier.
Parkeringsplasser og boder er fellesareal og forvaltes og administreres av styret.
Det er tilrettelagt for 2 HC-plasser i parkeringskjelleren og 1 HC-plass utendørs. Dersom en seksjonseier, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumentere behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal det løses gjennom midlertidig bytte av seksjonens tildelte parkeringsplass til en av HC-plassene.
Ved bortfall av behovet, skal HC-plassen igjen disponeres av sameiet som gjesteplass.
Bytte av parkeringsplasser administreres av styret.
For øvrig vises det til sameiets ordens- og parkeringsbestemmelser for eiendommen.

21. ENDRINGER MM.:

Styret kan endre retningslinjer og bestemmelser og fastsette en dato for iverksetting av endringene. Det kan ikke dispenseres fra pkt. 18 c Gjesteparkering.

22. BRUDD PÅ BESTEMMELENE:

Brudd på bestemmelsene er å anse som mislighold j.fr. vedtektenes pkt. 2 og 19.

oooOOOooo

Sameiet Soltunet Munkvoll

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader Hus A		203 940	185 940	203 952	214 796
Felleskostnader Hus B		489 732	448 764	489 759	509 076
Felleskostnader Hus C		133 812	121 500	133 814	139 054
Felleskostnader lik fordeling		116 316	108 540	116 324	126 430
Kabel TV		151 632	135 756	151 632	149 000
Energi		95 988	76 980	96 000	108 000
Andre inntekter	1	51 561	49 467	18 900	19 845
Utfakturert fj.varme		179 964	169 992	180 000	200 000
Sum inntekter		**1 422 945**	**1 296 939**	**1 390 381**	**1 466 201**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	30 768	27 195	27 384	29 000
Drifts- og serviceavtaler	3	219 510	181 068	183 225	219 325
Forretningsførsel	4	67 589	62 540	65 500	68 800
Revisjon	5	13 650	12 740	13 350	14 300
Forsikring		104 477	95 372	102 500	108 600
Strøm		104 817	101 010	96 000	108 000
Fjernvarme		153 180	197 138	180 000	200 000
Renhold		96 804	121 835	105 000	103 200
Kabel-TV		157 665	150 599	151 632	149 000
Vedlikehold	6	92 438	84 092	105 200	100 200
Vedlikeholdsavsetning	11	306 600	292 000	306 600	306 600
Kontorkostnader		11 895	6 730	9 090	13 330
Andre kostnader	7	4 373	3 459	26 000	26 000
Sum kostnader		**1 363 766**	**1 335 777**	**1 371 481**	**1 446 355**
Driftsresultat		**59 179**	**-38 838**	**18 900**	**19 846**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		74 828	53 290	0	0
Sum finans	**8**	**74 828**	**53 290**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**134 008**	**14 452**	**18 900**	**19 846**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		134 008	14 452	0	0

SAMEIET SOLTUNET MUNKVOLL

Budsjett 2026
Sameiet Soltunet Munkvoll

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i felleskostnader
INNTEKTER						
Driftskostnader Rekkehus	203 940	107 400	214 796	219 310	4 514	2 %
Driftskostnader Hus A+B	489 732	254 532	509 076	521 972	12 896	3 %
Driftskostnader Hus C	133 812	69 528	139 054	142 543	3 489	3 %
Felleskostnader lik fordeling	116 316	63 180	126 430	133 495	7 065	6 %
Kabel-TV/Bredbånd	151 632	74 520	149 000	171 396	22 396	15 %
Energi	95 988	54 012	108 000	108 000	0	0 %
Andre inntekter	51 561	13 541	19 845	20 639	794	4 %
Fjernvarme	179 964	100 020	200 000	170 000	-30 000	-15 %
SUM INNTEKTER	**1 422 945**	**736 733**	**1 466 201**	**1 487 355**	**21 154**	**1,4 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	30 768	18 379	29 000	32 495	3 495	
Drifts- og serviceavtaler	219 510	109 009	219 325	227 225	7 900	
Forvaltningskostnader	67 589	37 223	68 800	77 400	8 600	
Revisjon	13 650	14 606	14 300	15 200	900	
Forsikring	104 477	50 869	108 600	120 800	12 200	
Strøm	104 817	43 352	108 000	108 000	0	
Fjernvarme	153 180	65 511	200 000	170 000	-30 000	
Renhold	96 804	47 649	103 200	107 000	3 800	
Kabel-TV/Bredbånd	157 665	68 769	149 000	171 396	22 396	
Vedlikehold	92 438	89 087	100 200	97 200	-3 000	
Vedlikeholdsavsetning	306 600	153 300	306 600	306 600	0	
Kontorkostnader	11 895	0	13 330	6 400	-6 930	
Andre kostnader	4 373	5 156	26 000	27 000	1 000	
SUM KOSTNADER	**1 363 766**	**702 910**	**1 446 355**	**1 466 716**	**20 361**	
DRIFTSRESULTAT	**59 179**	**33 823**	**19 846**	**20 639**	**793**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	74 828	10 507	0	0	0	
SUM FINANS	**74 828**	**10 507**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**134 008**	**44 331**	**19 846**	**20 639**	**793**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.



SAMEIET SOLTUNET MUNKVOLL
ORG.NUMMER 913 343 956

INNKALLING TIL ÅRSMØTE FOR ÅRET 2025

Dato: **Tirsdag 28.04.2026**
Klokkeslett: **18.30**
Møtested: **Munkvoll helse og velferdssenter, Kaffestua, Selsbakkvegen 28, Hovedinngangen**

Innkallingen er i henhold til Lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til seksjonseieren har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.
Sameieren har rett til å ta med en rådgiver, som bare har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

SAKLISTE:

1. Konstituering
   a) Godkjenne innkallingen, sakslisten og antall stemmeberettigede
   b) Valg av sekretær og en sameier til underskrive protokollen
2. Styrets orientering for 2025
3. Regnskap for 2025 med revisors beretning
4. Behandle innkomne saker
   a) Vedlikeholdsplan/avsetningsplan - langtidsbudsjett 5 år, 2027-2031
   b) Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer
5. Valg av medlemmer til styret
   a) Valg av styrmedlem for 2 år
   b) Valg av varamedlem for 1 år

Etter årsmøtet vil det bli gitt anledning til en spørsmålsrunde. Det serveres kaffe og noe å bite i.

NB! Alle anmodes om å ta med de tilsendte dokumentene på møtet.

Trondheim, 14.04.2026
Sameiet Soltunet Munkvoll
Styret



SAMEIET SOLTUNET
MUNKVOLL
ORG.NUMMER 913 343 956

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR ÅRET 2025

Dato: **Tirsdag 28.april 2026**
Klokkeslett: **18.30**
Møtested: **Munkvoll helse og velferdssenter, Kaffestua, Selsbakkvegen 28, Hovedinngangen**

Tilstede: Reidun Moe Reitan, Inge Morten Ustad, Anne-Lise Ustad, Sonja Brandås Skjedsvoll, Johan Jørgen Sandnes, Synnøve Jennie Wikhaug, Robert Nøstvik, Mildrid Bøhle, Erling Bøhle, Anniken Lorvik, Mette Foss, Bjarne Engelbreth Møller, Iren Synnøve Hansen, Eva Skjetne, Torstein Hofstad, Anne Birgitte Hofstad, Sissel Moksnes og Rolf Nielsen

Totalt antall tilstede: 18

Antall stemmeberettigede: 13

Innkallingen er i henhold til Lov om eierseksjoner og sameiets vedtekter.

SAKSLISTE:

1. Konstituering

a. Godkjenne innkallingen, sakslisten og antall stemmeberettigede

b. Valg av sekretær og en sameier til å underskrive protokollen

2. Styrets orientering for 2025

3. Regnskap for 2025 med revisors beretning

4. Behandle innkomne saker

a) Vedlikeholdsplan/avsetningsplan - langtidsbudsjett 5 år, 2027-2031

b) Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer

5. Valg av medlemmer til styret

a) Valg av styremedlem for 2 år

b) Valg av varamedlem for 1 år

Sak 1 Konstituering

a) Godkjenne innkallingen, sakslisten og antall stemmeberettigede.

Innkallingen, sakslisten og 13 stemmeberettiget ble godkjent av årsmøtet.

b) Valg av sekretær og 1 sameier til å underskrive protokollen.

Anniken Lorvik ble valgt som sekretær.

Torstein Hofstad ble valgt til å underskrive protokollen.

Sak 2 Styrets orientering for 2025

VEDTAK:

Gjennomgang av styrets orientering ved styreleder Bjarne Møller. Orienteringen ble tatt til etterretning av årsmøtet.

Sak 3 Regnskap for 2025 med revisors beretning

VEDTAK:

Gjennomgang av regnskap og revisors beretning ved styreleder Bjarne Møller.

Overskudd i 2025 på kr. 204.237,-. Overskuddet overføres til egenkapital.

Sameiet har et bankinnskudd på kr. 2.029.331,- som inneholder vedlikeholdsavsetninger på kr. 1.317.899.

Regnskap og revisors beretning ble godkjent av årsmøtet.

Sak 4 Behandle innkomne saker

a) Vedlikeholdsplan/avsetningsplan - langtidsbudsjett 5 år, 2027-2031

VEDTAK
Bjarne Møller redegjorde for saken. Årsmøtet vedtok enstemmig forslaget - avsetning for fremtidig vedlikehold på kr. 300.000,- per år fra 2027 til 2031. Summen indeksreguleres i hht årlig prisjustering.

b) Fastsettelse av godtgjørelse til styrets medlemmer.

VEDTAK
Bjarne Møller redegjorde for saken. Årsmøtet godkjente enstemmig styrets forslag om godtgjørelse.

Sak 5 Valg av medlemmer til styret

Styrets leder, Bjarne Møller, framla forslag til styremedlem og varamedlem.

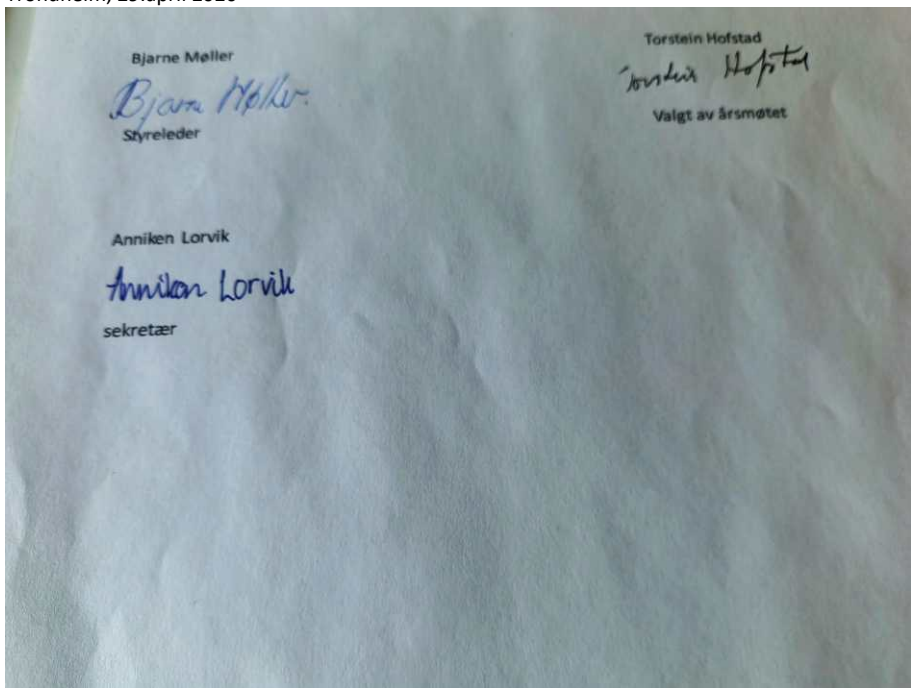
a) Valg av styremedlem for 2 år: Øivind Røskaft

b) Valg av varamedlem for 1 år: Mette Foss

Alle valg ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

Møtet ble hevet kl. 1905

Trondheim, 29.april 2026





SAMEIET SOLTUNET MUNKVOLL

Organisasjonsnummer 913 343 956

Styrets orientering for året 2025

STYRETS SAMMENSETNING

Styret har i 2025 bestått av:

Styreleder:	Bjarne Møller
Styremedlemmer:	Erling Bøhle
	Anniken Lorvik
Varamedlemmer:	Johan Jørgen Sandnes

Anniken Lorvik har fungert som sekretær.

Erling Bøhle har tatt seg av lettere vedlikehold av fellesarealene.

ØKONOMI OG REGNSKAP

Årsregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.
Sameiet har et bokført overskudd på kr 204.237,-.
Bankinnskudd er pr. 31.12.2025 kr 2.029.331,-, hvor vedlikeholdsfondet utgjør kr. 1.317.899. Sameiet har et langtidsbudsjett som strekker seg over 5 år samt en vedlikeholdsplan vedtatt på årsmøtet 16.10.2021.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Bonitas Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Deloitte AS er sameiets revisor.

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

LIKESTILLING

Styret har bestått av 3 menn og 1 kvinne.

MØTEAKTIVITET
Det har vært avholdt 5 styremøter i 2025.

HOVEDSAKER SOM STYRET HAR BEHANDLET
Oppdatert sameiets HMS-dokument
Inngått avtaler om sommer- og vinterarbeid med Crystal Service AS
Foretatt løpende vedlikehold
Kontroll av brannslukkingsapparat i fellesareal
Gjennomgått sameiets avtaler

KJØP OG SALG
Det er i perioden utført 1 kjøp og salg i sameiet. Selger er Kristian Reistad og kjøper er Audun Holmberg, Selsbakkvegen 3b.

BEBOERE
Ved årsskiftet var det registrert 55 beboere i sameiet.

SOSIALE MILJØTILTAK OG AKTIVITETER
Før jul ble det arrangert julebord på Palermo.
Det er arrangert en vår- og en høstdugnad.
Lunsj- og pizzatreff i stabburet ble arrangert jevnlig.

MÅL FOR 2026

Følge opp årsmøtets eventuelle vedtak.

Gjennomføre løpende vedlikehold som grus-legging foran Stabburet. Opparbeide grunn ved blokk C som er sunket. Vask av fellesareal i bygg A, B og C . Maling/oppussing av utgangsdører i A, B og C.

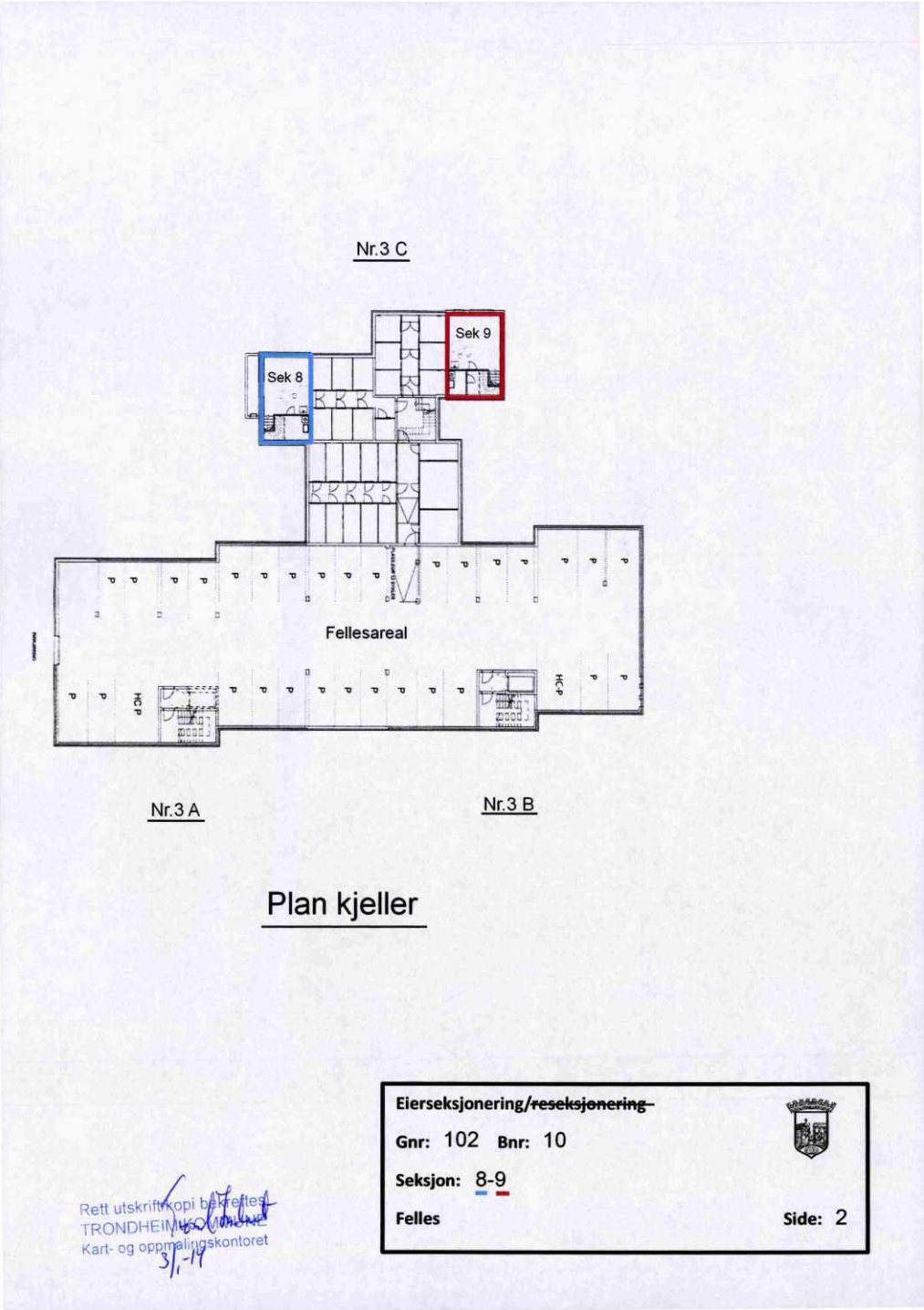
Gjennomføre sosiale tiltak i henhold til aktivitetsplanen.

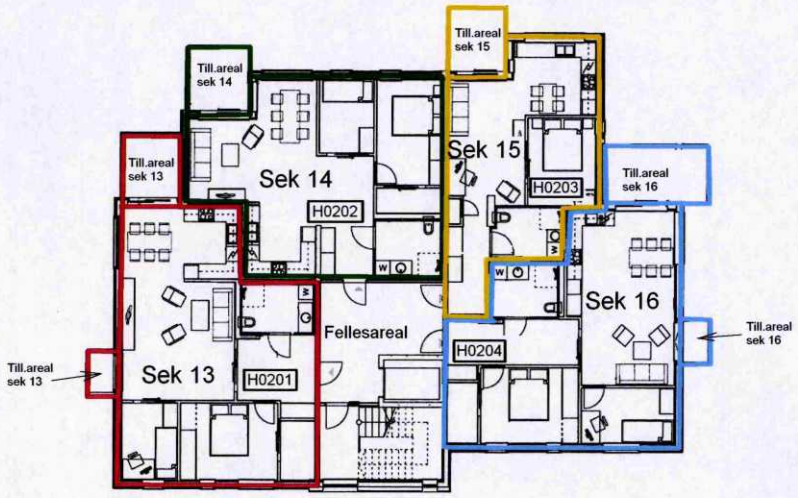
Styret takker for godt samarbeid i 2025.

Trondheim, 14.04.26.

Bjarne Møller	Erling Bøhle	Anniken Lorvik	Johan Jørgen Sandnes
Styreleder	styremedlem	styremedlem	varamedlem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/21135/200
Uthentet 2023-05-31 10:09





Nr.3 B

Plan 2. etg

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 102 Bnr: 10

Seksjon: 13-14-15-16

Felles Side: 7

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
3/-14

Dokumentavgift kr. 170,-

DAGBOK NR. 13989 | DAGBOK FØRT 28.9.77
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

S K J Ø T E

Undertegnede Marie Strand (21.01.15. 30416), i uskiftet bo etter Hans Strand, død 18.01.71, skjøter og overdrar herved til

Olav Krogh (20.11.40. 47385) og Turid Krogh (29.05.47. 38690) adresse Vestre Halsetvangen 1 A, Trondheim,

min eiendom Emilie Kroghs vei nr 6, gnr 102, bnr 146 i Trondheim kommune for en kjøpesum stor kr 14.230,-, skrives kroner fjortentusentohundredeogtretti o/oo, som er avgjort på omforenet måte og på følgende betingelser:

1. Selgeren og framtidige eiere av tomter utskilt fra selgerens eiendom Selsbakkvn nr 5, gnr 102, bnr 10, har rett til å anlegge den prosjekterte veg over søndre del av eiendommen, og uten utgift å nytte denne veg etter at den er opparbeidet.

2. Kjøper og framtidige eiere av Emilie Kroghs veg nr 6 har tillatelse til tilkobling til kloakken fra Selsbakkvn nr 5, som går over parsellen, forutsatt at dette er mulig. Hvis denne kloakk må omlegges, skal kjøper, eventuelt framtidige eiere av Emilie Kroghs veg nr 6 bekoste tilkobling av kloakken fra Selsbakkvn nr 5 til eventuelt nytt anlegg.

3. Kjøper og framtidige eiere av Emilie Kroghs veg nr 6 har gjørdeplikt mot Selsbakkvn nr 5 og eventuelle tomter som utskilles derfra.

4. Kjøper bærer alle utgifter i forbindelse med overdragelsen.

Munkvoll, den 27. september 1977.

Marie Strand

Utstederen har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

Gurieborg Simonsen
Selsbakkvn 5
Trondheim
13.12.1910

Ivar Lvaas
Emilie Kroghs veg 2
Trondheim
2.2.1905

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/307561/107
Uthentet 2023-05-31 10:10

Stempelmerke kr. 35.-

Dagbok nr. 7561/1956
Strinda og Selbu sorenskriverembede

13/11

S k j ø t e .

Undertegnede Enok Rekstad, født 5/5-1976, eier av gården Selsbakk nordre, gnr. 102, bnr. 10 i Strinda skjøter og overdrar herved til min datter Ingeborg Rekstad, født 13/12-1910 en tomt som er utskilt som egen parsell av ovennevnte eiendom og merket ~~xxxxxx~~ Selsbakk nordre nr. 11. Tomten er skyldsatt med bnr. 31.

Tomten har i alt et areal på 1.552,90 m^2.

Overdragelsen skjer forøvrig på disse vilkår:

1. Tomten overdras uten vederlag for kjøperen og er fri for pengeheftelser av en hver art.
2. Kjøperen skal bære de ved overdragelsen og tilhjemlingen forbundne utgifter, som utgifter til skylddeling, stempelavgift og tinglysing.
3. Kjøperen plikter å inngjerde sin parsell.
4. Hvis kjøperen frivillig avhender tomten med eller uten hus, skal det som innbringes for tomten deles mellom de tre søsken Einar, Ingeborg og Marie.
5. Kjøperen har rett til bruk av gårdens innkjørselsveg til tomten mot felles vedlikehold med gården, og rett til tilkobling til gårdens kloakknett.
6. Tomtens verdi settes til kr. 3.416,- - tre tusen fire hundre og seksten kroner - . (Kr. 2,20 pr. m^2.)

Byåsen, den 1. november 1956.

E. Rekstad

Vi bekrefter herved at Enok Rekstad
har underskrevet dokumentet i vårt nærvær.

Hans Svaan. Aksel Brun.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/307561/107
Uthentet 2023-05-31 10:10

Jeg samtykker hermed i skjøtingen.

Byåsen, den 3. november 1956.

Marie Svaan Hans Svaan

Til vitterlighet:

1. Ragnhild Moen
2. Marie Fossan

Jeg samtykker hermed i skjøtingen.

Sandar, den 6. november 1956.

E. Rekstad

Til vitterlighet:

1. Einarheim Johnsen
2. Marit Hvidsten

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/305779/107
Uthentet 2023-05-31 10:09

Stempelmerke kr. 5.oo. 24/9

B e s t e k o n t r a k t .

Bøpbok-nr. 5779/19 51
Strinda og Selbu sorenskriverembede

Undertegnede Enok Rekstad f. 5/5 - 1876, eier av gården Selsbakk Nordre gnr. 102, bnr. 10 av Strinda har inngått sådan festekontrakt med herrene Knut Mellbye og Helge Westerlund:

1. Eieren bortfester til festerne en tomt som på ett av B. Gustavson utarbeidet reguleringskart for Selsbakk Nordre er betegnet som nr. 5.

2. Ifølge målebrev av 31/8 - 49 har tomten et areal på 1.399,96. kvm. I følge pristakst er tomteverdien satt til kr. 2.20 pr. kvm. Festeavgiften skal da være kr. 92,40 pr. år, tilsvarende 3 % av tomtens pristakst. Leieavgiften betales forskuddsvis for hvert år, første gang 15/3 - 1950. Festeavgiften skal ikke kunne forhøyes. I tilfelle av at huset skifter eier skal pantehaveren i huset ha rett til å sette inn kjøperen som ny fester.

3. Festetiden er 2 år fra 15/3 - 1950 å regne. Ved utløpet av denne tid skal festerne ha rett til å kjøpe tomten for den nå gjeldende pristakst som er 2,20 kr. pr. kvm. Tomten skal ikke kunne forlanges ryddet av bortfesteren.

4. For avgiften med renter har bortfesteren 1. pr. pant i de hus som måtte bli oppført på tomten, begrenset til 1 års festeavgift ad gangen med rett til å sette disse til tvangsauksjon hvis renter eller avgifter ikke betales i rette tid. Tomten bortfestes i den stand den for tiden befinner seg og med de rettigheter og plikter som hviler på den.

5. Dersom vei, vann eller kloakkledning vil aktes opparbeidet over tomten i festetiden, plikter festeren uten vederlag å avstå grunn til dette. Eieren forbeholder seg rett til uten vederlag å lede sitt avfallsvann fra gnr. 102, bnr. 10 av Selsbakk Nordre til den felles kloakkledning og samlekum som blir bygget i fellesskap for denne og andre tomteparseller fra hovedbruket.

6. Bortfesteren har ingen gjerdeplikt. Festeren plikter å oppsette forsvarligegjerde om tomten innen 1/8 - 1950. Festeren skal ha adkomst til sin tomt etter en vei som er prosjektert på den foreliggende reguleringsplan, utarbeidet av B. Gustavson. Alle utgifter til opparbeidelse av vei, vann og kloakk eller vedlikehold av vei skal være bortfesteren uvedkommende.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/305779/107
Uthentet 2023-05-31 10:09

7. Hvis festerne ønsker å si opp nærværende kontrakt kan dette skje med minst 6 mndrs. varsel til utløpet av et kontraktsår - altså pr. 15. mars i et kalenderår.

8. De rettigheter festerne erhverver ved denne kontrakt kan ikke overdras til andre uten skriftlig samtykke fra bortfesteren. Samtlige omkostninger ved bygslingen og det senere skjøte, - herunder oppmåling, stempling og tinglysing av festekontrakt og senere stempling og tinglysing av skjøte samt utgifter til dokumentskriving skal betales av festeren.

Trondheim, den 11. sept. 1951.

Knut Mellbye
Helge Westerlund
E. Rekstad

Herved bekreftes at løytnant Enok Rekstad og herrene Knut Melbye og Helge Westerlund som er over 21 år har skrevet under denne festekontrakt i mitt nærvær.

Trondheim, den 11. sept. 1951.

Petter Kjørik.
Nora Storrøe

OG/AT

24

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
942110464
org.nr./fødselsnr.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

ERKLÆRING

Adkomstrett:

Gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10 (skal sammenføyes) i Trondheim kommune gir eiendommen gnr 102 bnr 231 (det fradelte Våningshuset) rett til adkomst over eiendommen gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10.

Eiendommen gnr 102 bnr 231 plikter å delta i drift og vedlikehold av felles adkomst.

Ledningsnett:

Gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10 (skal sammenføyes) i Trondheim kommune gir eiendommen gnr 102 bnr 231 (det fradelte Våningshuset) rett til å ha ledningsnett liggende over eiendommen gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10.
Ledningsnett omfatter vann, avløp, overvann, fjernvarme, strøm, tele, tv og fiber.

Eiendommen gnr 102 bnr 231 plikter å delta i drift og vedlikehold av ledningsnett som måtte være felles mellom eiendommene.

Parkering:

Gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10 (skal sammenføyes) i Trondheim kommune gir eiendommen gnr 102 bnr 231 (det fradelte Våningshuset) rett til 1 parkeringsplass i p-kjeller på eiendommen og rett til bruk av utendørs gjesteparkering på eiendommen.

Eiendommen gnr 102 bnr 231 plikter å delta i drift og vedlikehold av p-kjeller og felles gjesteparkering.

Friareal:

Gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10 (skal sammenføyes) i Trondheim kommune gir eiendommen gnr 102 bnr 231 (det fradelte Våningshuset) rett til å benytte regulert friareal mellom bebyggelsen (lekeplasser, parkanlegg).

Eiendommen gnr 102 bnr 231 plikter å delta i drift og vedlikehold av felles friareal.

Denne erklæring tinglyses som en servitutt på Gnr 102 bnr 31 og gnr 102 bnr 10 (skal sammenføyes) i Trondheim kommune og som en rettighet på gnr 102 bnr 231 (det fradelte Våningshuset) i Trondheim kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver og Trondheim kommune.

Trondheim, 12/9-2013

Doknr: 986567 Tinglyst: 14.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Munkvoll Utbygging AS, ORG.NR: 992558652
v/ Torleif Håheim
Hjemmelshaver til gnr 102 bnr 31, gnr 102 bnr 10 og gnr 102 bnr 231 i Trondheim kommune.

Kan tinglyses
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **06.03.2026**

ORDRENR: 9039747

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**102**	**Bnr:**	**10**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**16**
Adresse:	Selsbakkvegen 3B, 7023 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 456,00,- i mars 2025

BELØP (norske kroner): 1160,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 1160,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 1160,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 1125,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 1125,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 1125,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1125,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1125,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1125,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 513,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 513,00,- i februar 2026

SUM (norske kroner): 11712,00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

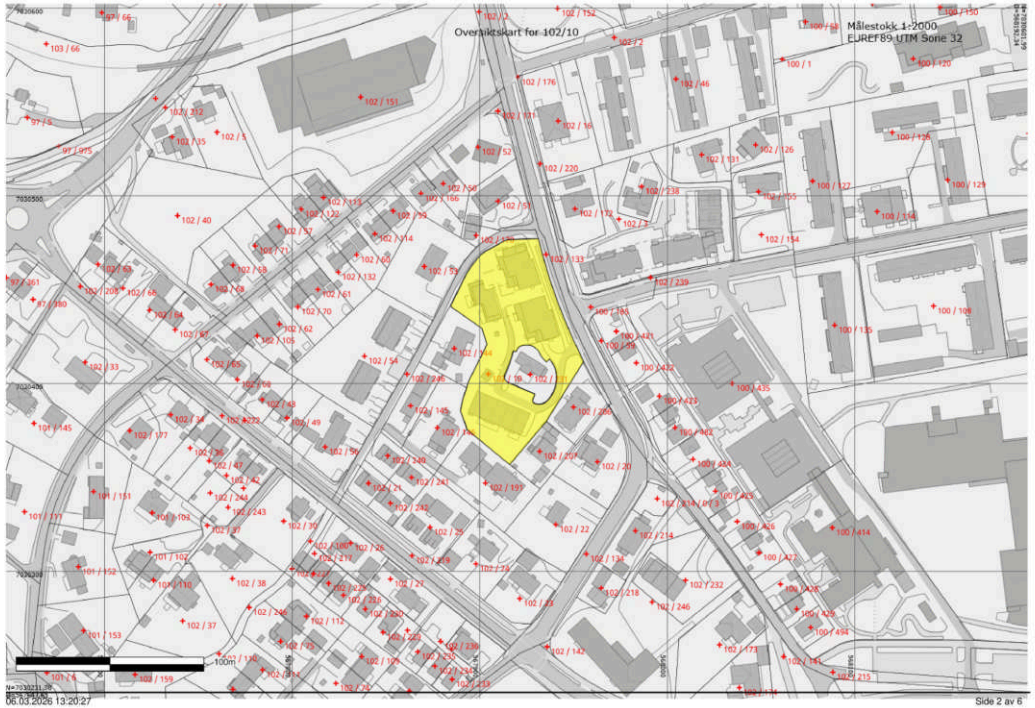
Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Selsbakkvegen 3B 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

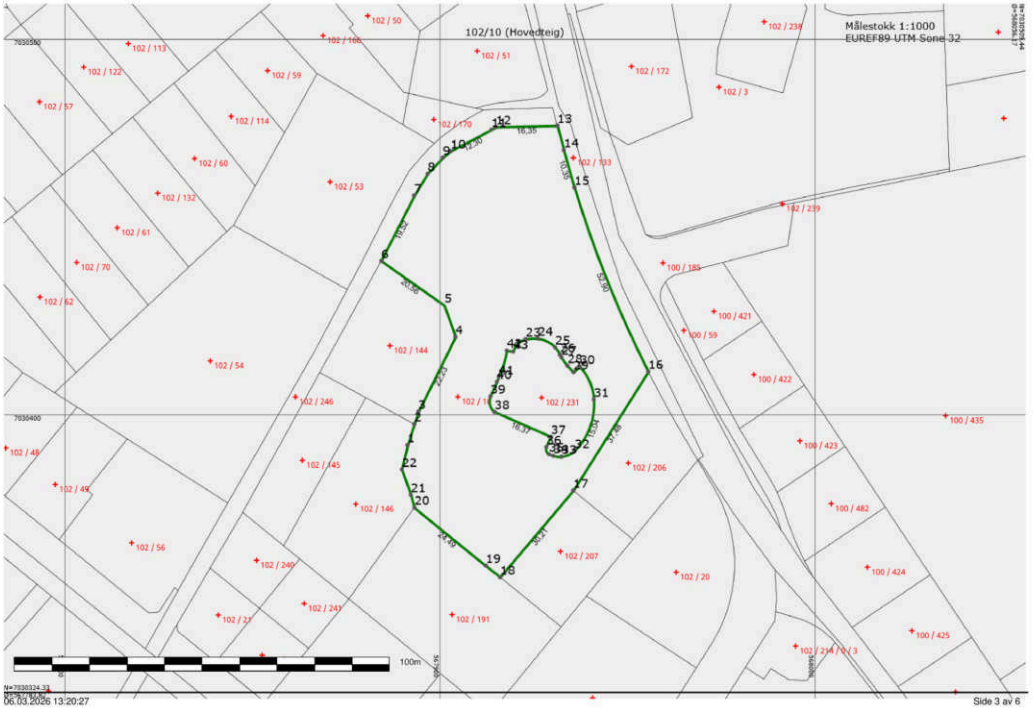
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Steingjerde
- Skjerm
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Hovedteig seksjonert eiendom


Oversiktskart for 102/10
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
06.03.2026 13:20:27
Side 2 av 6

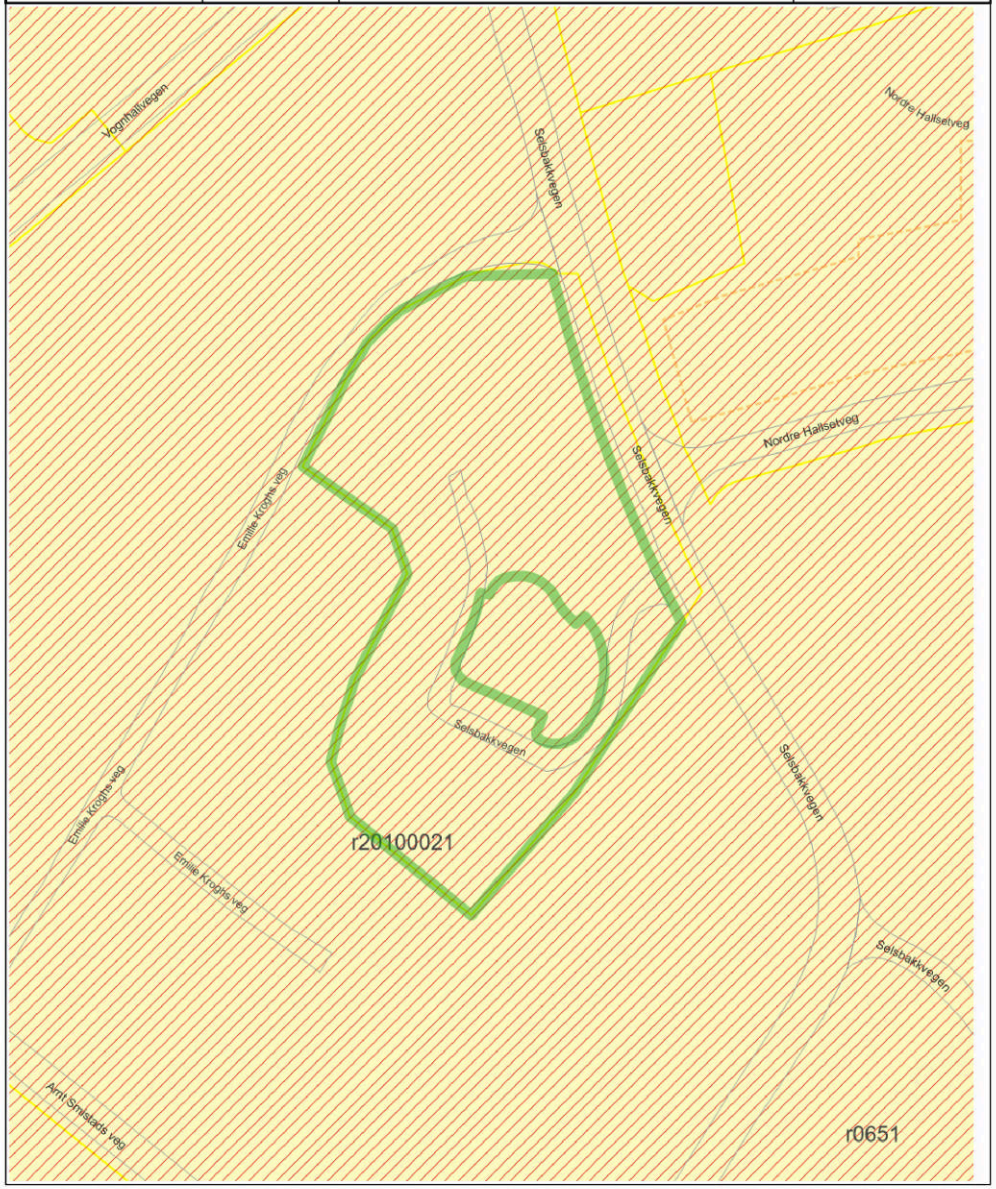

102/10 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
06.03.2026 13:20:27
Side 3 av 6

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Selsbakkvegen 3B 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

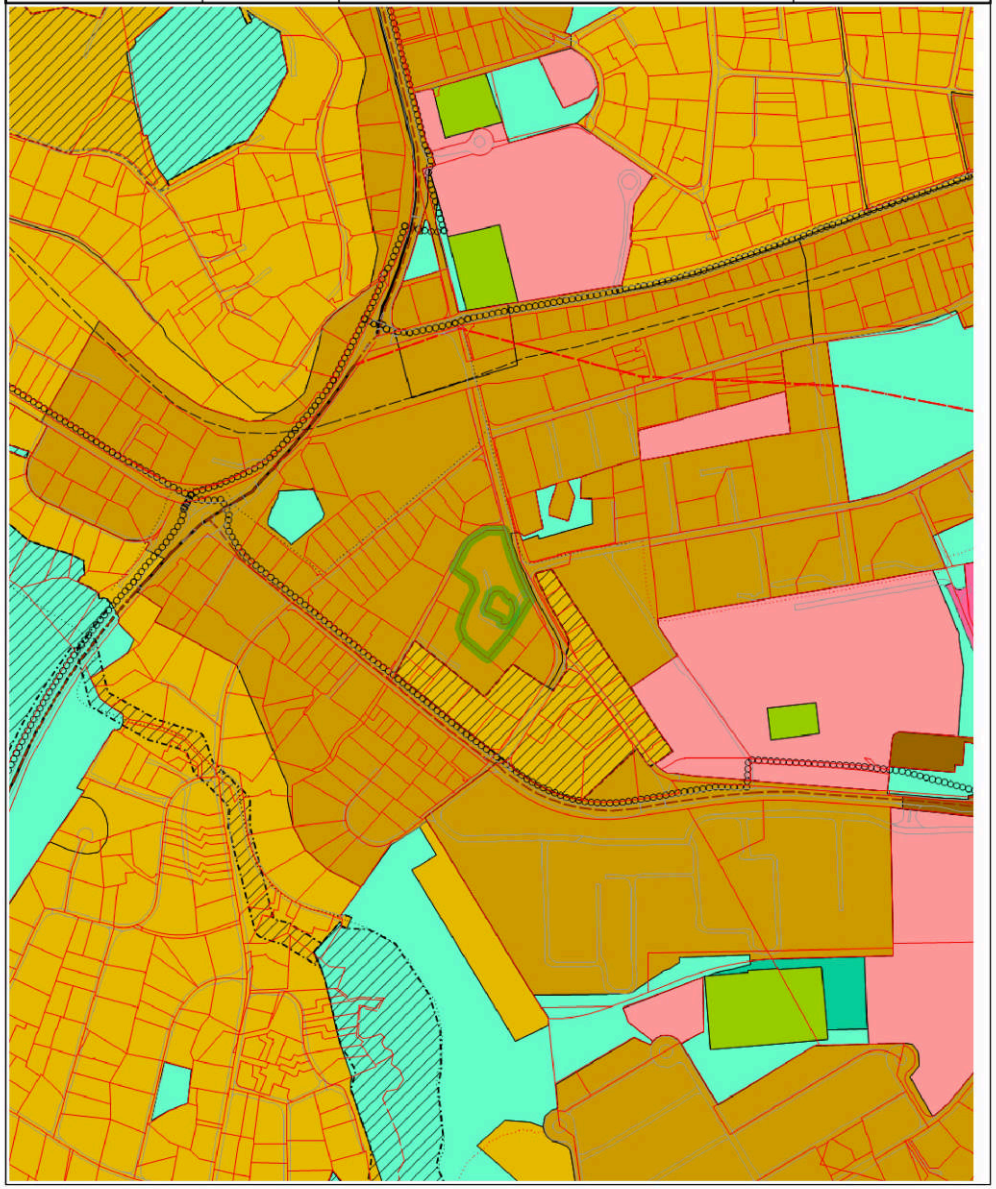
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Selsbakkvegen 3B 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Sporveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Framtidig hovedveg tunnel
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Selsbakkvegen 3B 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- C: Antikvarisk verdi
- Fotolenker
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- B: Høy antikvarisk verdi
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- Bygningsinfo matrikkel
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer med bokstav

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: R20100021
Arkivsak:08/44054

SELSBAKKVEGEN 3 OG 5
DETALJREGULERING
VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 5.7.2010
Dato for godkjenning av bystyret : 26.8.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket Eggen arkitekter as på vegne av Munkvoll utbygging AS, datert 16.11.2009, sist endret 5.7.2010.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg; område for boliger
- Renovasjonsanlegg
- Hensynssoner; bevaring av kulturmiljø og sikringssone for frisikt

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, drensgrøfter, veger, parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser og annet oppholdsareal. Utearealene skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

3.2 Atkomst

Planområdet skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

3.3 Beregning av BRA

Parkeringsareal, sportsboder og annet kjellerareal under terreng, skal ikke medregnes i BRA.

3.4 Riving av bygninger

Med søknad om tiltak skal følge redegjørelse for riving av bygninger og tiltak for miljøsanering. Før søknad om riving kan godkjennes, skal SEFRAK- registrert, historisk bygning dokumenteres med enkle oppmålinger av grunnplan i målestokk 1:100, fotografi av alle fasader, nærbilder av vindu og inngangsdører, samt foto av alle innvendige rom. Dokumentasjon skal følge søknad om riving.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Parkering

Antall parkeringsplasser skal være i henhold til gjeldende parkeringskrav for Trondheim kommune. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser i kjeller og på terreng. Alle boenheter skal sikres tilgang til minimum 1 parkeringsplass for bil i kjeller, sokkel eller i overdekket parkering. Parkering for B(A) skal være i egen sokkel og/eller i overdekket plass i umiddelbar nærhet. Parkering for eksisterende våningshus, B(B) og B(C) skal være i kjeller under bebyggelse B(B). Maks 9

parkeringsplasser tillates på bakkeplan.

4.2 Sportsboder

Boder i kjeller B(B) kan være felles for beboere i B(B) og B(C).

4.3 Tilgjengelighet

Minimum 50 % av nye boliger skal utformes etter prinsippene om universell utforming og ha universelt uformet atkomst til utearealene.

4.4 Boligsammensetning

Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Min. 50 % av boenhetene må være 3-roms eller større.

4.5 Grad av utnytting

Maksimum bruksareal for ny og eksisterende bebyggelse i planområdet framgår av plankartet. Innenfor planområdet kan det være maks 29 boenheter.

4.6 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Byggegrenser og maksimum høyder framgår av plankart.

Bebyggelse B(A) skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader.

Bebyggelse B(B) skal deles i 2 bygninger med et mellomrom på min 6,0 meter i østvest retning.

Bebyggelsen B(B) og B(C) kan oppføres med flate tak eller saltak. For flate tak skal toppetasjen trekkes tilbake fra fasadeliv som vist på plankartet. Det kan tillates transparent rekkverk over c2, dersom det ikke virker forhøyende på bygget. Heishus tillates maks 1,0 m over oppgitt maks gesimshøyde. For saltak skal maks mønehøyde settes lik C3. Takvinkel skal være mellom 15 og 20 grader.

4.7 Renovasjonsløsning skal være nedgravde containere.

§ 5 H570 HENSYNSONE – BEVARING AV KULTURMILJØ

5.1 Bebyggelse som skal bevares, tillates i eksteriør bare endret i samsvar med dokumentert tidligere utforming. Mindre tilbygg og frittliggende felles redskapsbygg kan tillates så fremt disse føyer seg naturlig inn i bygningsmiljøet som helhet, og forutsatt at de utformes med respekt for de aktuelle bygningers egenkarakter.

5.2 Forslag til endring av bygning som skal bevares, og forslag til utforming av nye bygninger, skal være forelagt byantikvaren til uttalelse før byggetillatelse gis.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal og lekeareal.

Utomhusareal og felles uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles før brukstillatelse kan gis.

6.2 Veg-, vann og avløpsplan.

Ved søknad om byggetiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for veg-, vann- og avløp.

6.3 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige

beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

6.4 Geoteknikk
Geoteknisk rapport skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

6.5 Skolekapasitet
Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis igangsettingstillatelse.

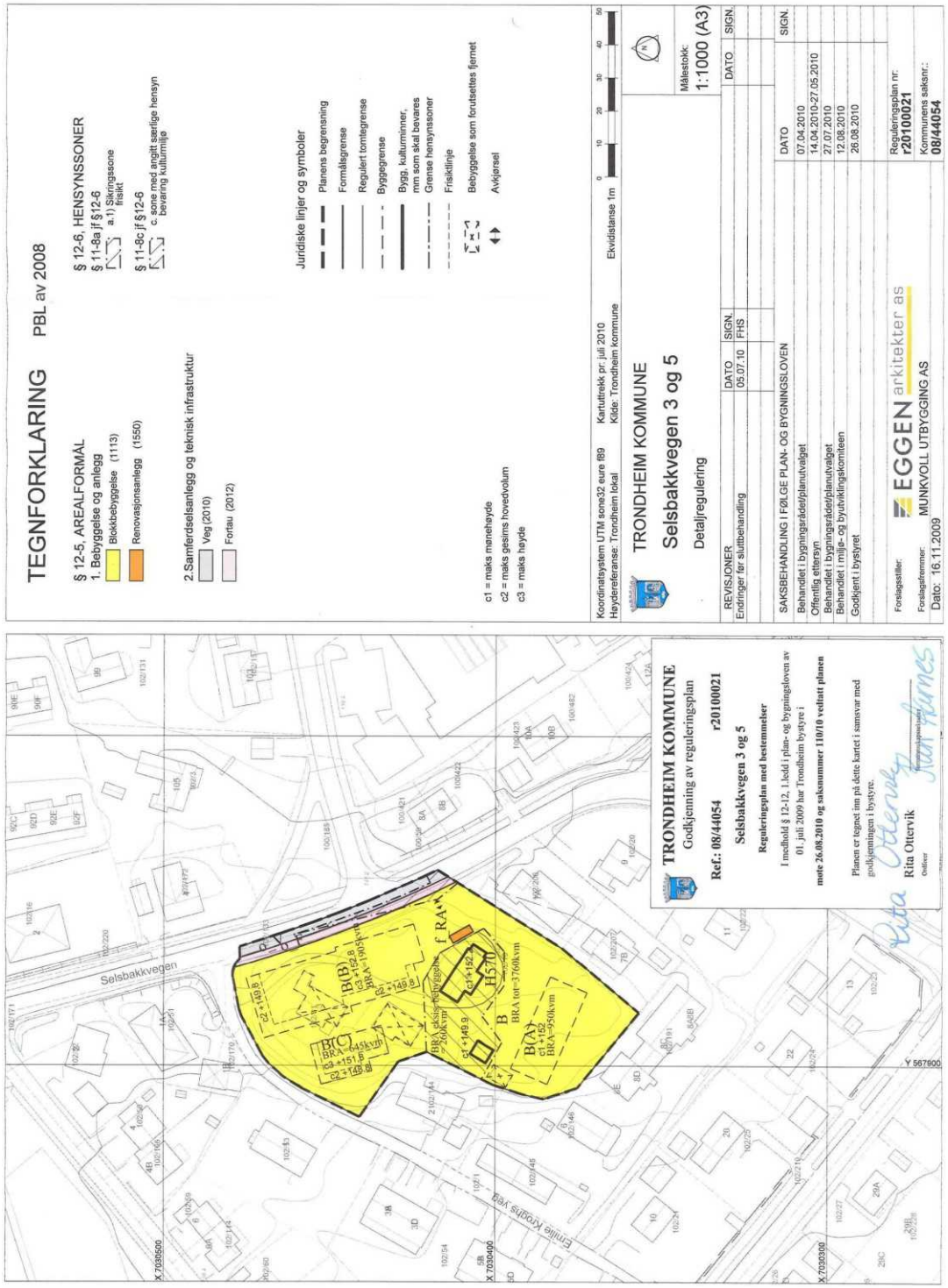
6.6 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

6.7 Støy
Ny bebyggelse og uterom i henhold til kommuneplanens arealdel skal ha støyforhold i samsvar med NS 8175 (klasse C) og T-1442 (Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging). Planområdet skal støyskjermes i samsvar med Cowi – rapport, datert 28.5.2009. Det må oppføres en støyskjerm med høyde 2,2 meter mellom boligene i B (B) samt en støyskjerm med høyde 2,0 meter ved innkjøring til parkeringskjeller. Innganger til bygg B(B) fra Selsbakkvegen og mellomrom i samme bebyggelse skal også tilfredsstille støykrav gitt i T-1442. Sammen med søknad om tiltak skal det følge dokumentasjon som viser at krav til støy er ivaretatt. Nødvendige støybeskyttende tiltak skal være utført før det kan gis brukstillatelse.

6.8 Fortau
Det skal opparbeides fortau med bredde 2,5 meter langs Selsbakkvegen mot og langs planområdet. Fortauet skal være ferdig opparbeidet før første ferdigattest kan gis.

VEDLEGG:
Støyrapport, utarbeidet av Cowi, datert 28.5.2009

Rita Ottervik

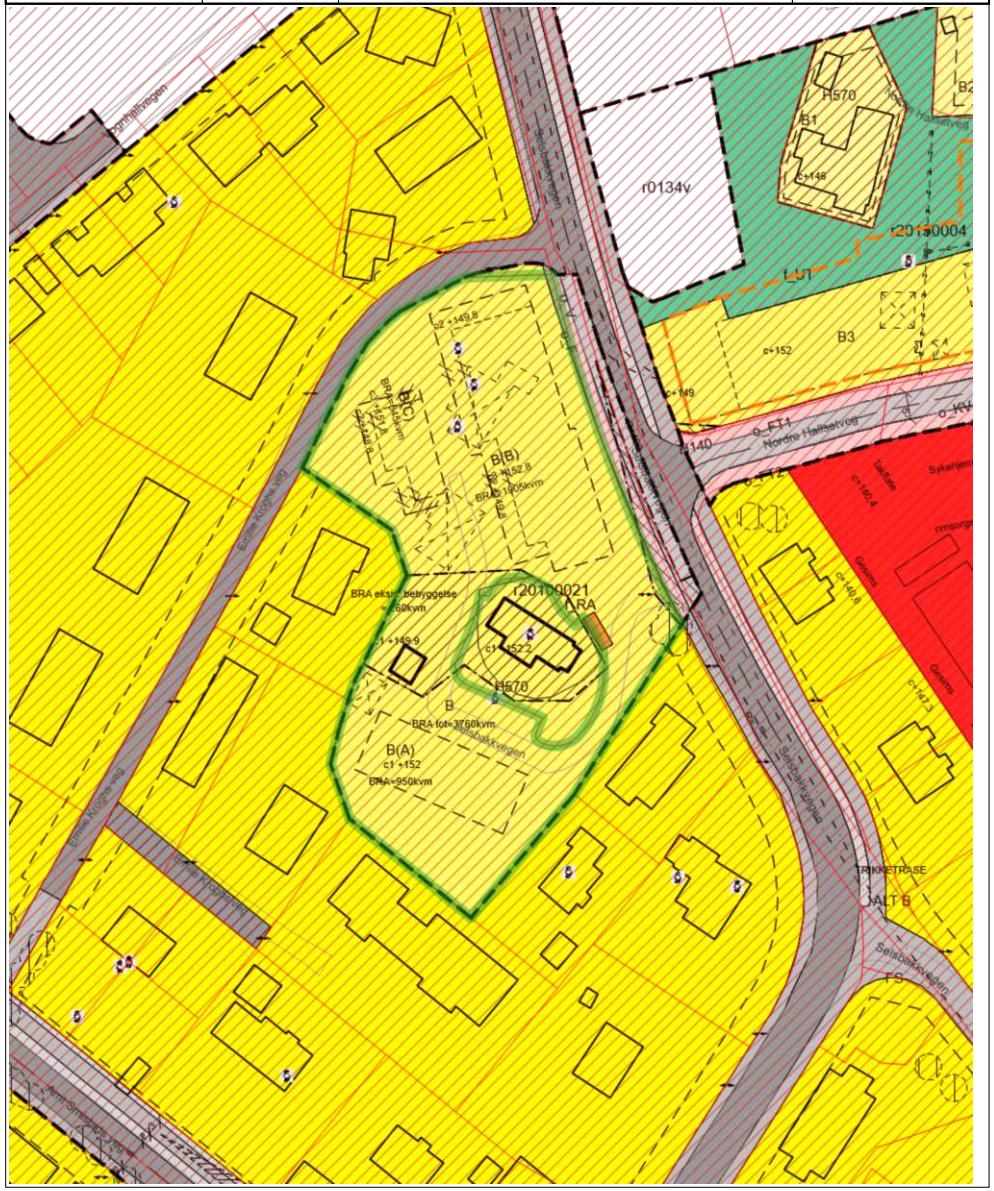


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 102	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Selsbakkvegen 3B 7023 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260078 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Selsbakkvegen 3B, 7023 Trondheim.
Gnr. 102, Bnr. 10, Snr. 16, 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 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 34260078
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.05.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no