

aktiv.

Selsbakkvegen 42D, 7027 TRONDHEIM

**Stillig leilighet i toppetasje med  
hjørnebeliggenhet | Herlig  
takterrasse på 33 m<sup>2</sup> med nydelig  
utsikt over bybildet**



Eiendomsmegler

## Ludvig Bøgseth

**Mobil** 971 72 602

**E-post** ludvig.bogseth@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.  
TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 250 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 209 837,-  
**Omkostn.:** Kr 9 603,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 469 440,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 735,-  
**Selger:** Jørgen Skrove Nossum

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 31/36 kvm  
**Tomtstr.:** 57102.2 kvm  
**Soverom:** 0  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 100, bnr. 159  
**Andelsnr.:** 96  
**Oppdragsnr.:** 1710260166

# Velkommen til Selsbakkvegen 42D!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Selsbakkvegen 42D! Dette er en lys leilighet i toppetasjen med hjørnebeliggenhet. Boligen har en arealeffektiv planløsning, samt godt med lagringsplass i eksterne boder.

Kvaliteter ved eiendommen:

Utmerket lokal beliggenhet

Godt med lagringsmuligheter

Perfekt for førstegangskjøpere

Oppgradert bad og kjøkken i 2019

Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter i Bymarka

Pent og moderne kjøkken som har rikelig med benke- og skaplass

Romslig takterrasse på ca. 33m<sup>2</sup> med gode solforhold og herlig utsikt

Sentral beliggenhet på Hallset med nærhet til "alt" av servicefunksjoner

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	32
Egenerklæring .....	35
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	54
Vedtekter .....	59
Husordensregler .....	66
Regnskap .....	71
Godkjenninger .....	80
Kommuneplanens arealdel .....	91
PlanOversikt .....	93
Reguleringsplaner og reguleringsbestemmelser .....	95
Budskjema .....	117

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 31 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 36 kvm

TBA: 33 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm - Bod.

4. etasje

BRA-i: 31 kvm - Gang, baderom, sovealkove, stue og kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

33 kvm - Takterrasse.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

57102.2 kvm

### Beliggenhet

#### SERVICEFUNKSJONER

Dagligvaretilbudet består av REMA 1000 på Hallset Hage. På Hallset Hage er det også postkontor, apotek og legesenter. På Munkvoll er det et stort tilbud varierte spisesteder, hvor både Pizzabakeren, Palermo, Sabrura, Lille Szechuan og Bistro har mulighet for takeaway.

#### KOLLEKTIVTRANSPORT

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

dagen. Trikken bruker 14 minutter ned til St. Olavs gate og 8 minutter opp til Lian.

#### **AKTIVITETSTILBUD**

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

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Takstmann Alexander Storsve informerer om følgende byggemåte: Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?

- Svar: 2026

- Firmanavn: Olimb

- Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende rør ble rehabilitert fra innsiden. En strømpeforing som er impregnert i epoxy ble blåst inn i eksisterende rør. Etter at epoxyen ble herdet er dette nå som et nytt rør inne i det gamle røret.

## **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG-IU:

### **TG-IU - BALKONG, TERRASSE OG PLATTING**

OPPSUMMERING: Leilighetens terrasse er etablert over underliggende boenhet. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å vurdere som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.

Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder på selve tekkingen mot underliggende boenhet.

### **TG-IU - TAKKONSTRUKSJON OG LOFT**

OPPSUMMERING: Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampsperre mellom varme og kalde deler av konstruksjonen. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført. Ved en visuell kontroll av innvendig himlingsflater er det ikke påvist tegn til skader eller avvik.

### **TG-IU - VARMTVANNBEREDER**

OPPSUMMERING: Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er av ukjent alder og kontrollen ble begrenset da den er innebygd i hjørnet på kjøkkeninnredning.

### **TG-IU - FUKT**

OPPSUMMERING: Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger for fuktsøk da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt på grunn av dusjkabinett.

Forhold som har fått TG2:

### **TG 2 - VINDUER OG DØRER**

OPPSUMMERING: Leilighetens vinduer og balkongdør er av noe eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Utover dette er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

**ANBEFALTE TILTAK:** Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### TG 2 - AVTREKK

OPPSUMMERING: Kullfiltervifte vurderes å fungere som tiltenkt, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning når det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

#### TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.

ANBEFALTE TILTAK: Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

#### TG 2 - OVERFLATER

OPPSUMMERING: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Gulv og vegger er overflatebehandlet med maling og kontrollen med tanke på eventuelle sprekker eller sår ble derfor begrenset. Videre gjøres det oppmerksom på begrenset kontroll på grunn av innredning og utstyr.

Fallforhold lot seg ikke kontrollere på grunn av rommet størrelse med innredning og utstyr.

#### TG 2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Baderommets tettesjikt er av eldre ukjent dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på at baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

ANBEFALTE TILTAK: Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av baderommet.

#### TG 2 - VENTILASJON

OPPSUMMERING: Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk.

ANBEFALTE TILTAK: Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

### **Parkering**

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

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

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring Nuf , polisenummer SP0005422950

### **Diverse**

#### **HJEMMESIDE**

Borettslaget har egen hjemmeside: [www.selsbakkhogda.no](http://www.selsbakkhogda.no)

Borettslaget har egen facebookside som man kan være medlem av.

#### **FISKEVALD I NIDELVA**

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

#### **VARMEPUMPER**

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

#### TOBB NØKKELEN

Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

#### AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

#### D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

#### SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

#### SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

- Elekrisitet.

### Energimerke

G

#### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 250 000

#### Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

---

209 837 (Andel av fellesgjeld)

---

2 459 837 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 469 440 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 478 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 481 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 532 215 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 128 860 for år 2026

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

- Kommunale tjenester og renovasjon
- Vaktmestertjenester
- Renholdstjenester
- Felles bygningsforsikring
- Kontigent boligbyggelag
- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Diverse drifts- og vedlikeholdskostnader
- Strøm i fellesareal
- Elektroniske fellesavtaler

### **FELLESKOSTNADENE ER FORDELT SOM FØLGER**

- Felleskostnad renter: Kr. 837,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 69,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 155,-
- Tillegg for vakthold: Kr. 25,-
- Renhold av fellesareal: Kr. 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 499,-

Totale felleskostnader: Kr. 3 735,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 735

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 209 837

### **Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

23.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 29 004

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Selsbakkhøgda Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948720175

**Andelsnummer**

96

**Om borettslaget**

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

Selsbakkhøgda Borettslag har det siste året vært gjennom en periode preget av store og omfattende prosjekter. Styret har jobbet aktivt med å forbedre både bomiljø og økonomi, samtidig som det har vært en rekke krevende prosesser knyttet til infrastruktur og fremtidige investeringer. Mange av prosjektene vil strekke seg langt frem i tid og krever betydelige ressurser, både økonomisk og organisatorisk.

**PÅGÅENDE OG PLANLAGTE PROSJEKTER**

Blant de viktigste prosjektene som pågår i borettslaget, er installasjon av elbil-ladeanlegg på alle parkeringsområder. Dette prosjektet er nå i slutfasen og vil gi beboerne en mer fremtidsrettet og bærekraftig løsning for lading av elbiler.

Videre har rørfornyingsprosjektet vært en stor satsning, og det går etter planen med få avvik. Dette prosjektet er avgjørende for å sikre en moderne og driftssikker vann- og avløpsinfrastruktur for borettslaget. I tillegg arbeides det med å oppgradere den nedgravde avfallsløsningen. TRV har kommet med pålegg om nødvendige justeringer, og borettslaget jobber nå med å rette opp disse slik at avfallsløsningen blir godkjent.

Borettslaget ser på mulighetene vedr. rehabiliteringsprosjekt for bl.a. fasadene. Styret har vært på besøk i flere andre borettslag for å innhente erfaringer og identifisere beste

praksis for gjennomføringen av en eventuell rehabilitering. Et eventuelt vedtak om rehabilitering vil kreve 2/3 flertall av stemmene på generalforsamling.

#### VEDTAK OM NY VAKTMESTERGARASJE

På ekstraordinær generalforsamling 11. februar 2025 ble det vedtatt å bygge en ny vaktmestergarasje i Waldemar Aunes veg 18, med et budsjett på 15 millioner kroner. Dette prosjektet har vært diskutert i borettslaget i over ti år, men har nå blitt en nødvendighet på grunn av den pågående utvidelsen av borettslaget og manglende HMS-tilpasninger for vaktmestrene. Styret viser også til behandling av saken i ordinær generalforsamling 9. mai 2023, hvor budsjett og planer for garasjen ble presentert. På generalforsamlingen 11. februar ble saken vedtatt med 77 stemmer for og 28 stemmer mot.

#### BORETTSLAGETS UTVIDELSE OG ØKONOMISKE FORBEDRINGER

Borettslaget har signert en avtale med Trym Bolig om mulig utvidelse av borettslaget, og styret fikk fullmakt på generalforsamlingen til å arbeide videre med dette. Utvidelsen kan potensielt gi inntekter til borettslaget.

I tillegg har styret gjennomgått og reforhandlet alle større avtaler med leverandører og samarbeidspartnere, noe som har ført til betydelige kostnadsbesparelser. Blant annet har borettslaget inngått en ny strømvtale med Svorka, TV- og bredbåndskostnadene er også redusert. Forretningsførerkontrakten er strammet inn ved å fjerne administrasjon av garasjer, sekretærtjenester og langtidsbudsjett. Forsikringsavtalen er også forbedret, noe som gir en mer dekkende assurance for borettslaget. Videre er sikkerhetstjenestene optimalisert, og eksisterende samt kommende lån er reforhandlet for å sikre bedre økonomiske vilkår.

#### BOMILJØ OG SOSIALE TILTAK

I tillegg til de store investeringene i infrastruktur, har borettslaget også satset på trivsel og bomiljø. Et nytt og oppgradert alarmsystem er ferdigstilt, og det er etablert en parsellhage. Dette gir beboerne muligheten til å dyrke egne grønnsaker og bidrar til et bedre bomiljø.

Borettslaget har også en aktiv bo- og miljøgruppe som arrangerer fire faste sosiale arrangementer i året.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

67143939048, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 4.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 23.04.2026: 167 000 000

Andel av saldo: 209 837

Første termin: 06.12.2024

Neste avdrag: 06.12.2026 ( siste termin 06.09.2026 )  
3 mnd nibor + 0,6% margin

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Økonomisk status for Selsbakkhøgda Borettslag per 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr. -19 305 195,-
- Egenkapital: Kr. 68 286 211,-
- Disponible midler: Kr. 21 098 126,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 7 576 211,-

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

Eier er ansvarlig for eventuelle skader som dyret skulle påføre eiendommen.

Det er ikke tillatt å mate måker eller andre ville dyr.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 100, bruksnummer 159 i Trondheim kommune. Andelsnr. 96 i Selsbakkhøgda Borettslag med orgnr. 948720175

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/100/159:

HEFTELSE

12.12.1968 - Dokumentnr: 15240 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

08.03.1990 - Dokumentnr: 5667 - Erklæring/avtale  
Tr.heim kom.har rett til å vedlikeholde og om nødv.skifte  
ledninger.Div.best.

07.04.2017 - Dokumentnr: 308544 - Urådighet  
Rettighetshaver: Boligbyggelaget Tobb  
Org.nr: 946 629 243  
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Gjelder denne registerenheten med flere

#### RETTIGHETER

Det er ingen registrerte rettigheter tinglyst til eiendommen.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjenning av boligblokk i 3 etasjer fra Trondheim helseråd datert 21.10.1964.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Mangler ventil på sjakt i søppelrommene.

Det foreligger godkjenning av oppførelse av en fjerde etasje til tidligere anmeldt blokk datert 24.03.1965.

Det foreligger tillatelse til å få bruke fibertre 82 som utvendig kledning på gavlene datert 14.10.1980 fra Trondheim bygningsråd.

Det foreligger godkjenning av vindusskifting og fasadekledning i Selsbakkhøgda Borettslag datert 18.01.1985.

Det foreligger godkjenning av nye balkonger i borettslag datert 22.08.1994.

Det er utstedt igangsettingstillatelse til tiltak for utskiftning av sluk og avløpsrør datert

01.07.2011.

#### AVVIK

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Entre er nå blitt omgjort til en stor gang tidligere bod er også blitt innlemmet her.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, men har private adkomstveier.

#### **Regulerings- og arealplaner**

##### KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål bevaring kulturmiljø, bevaring naturmiljø, blå/grønnstruktur - nåværende, forbudsgrense vassdrag, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende, sentrumsformål - Framtidig og sentrumsformål - nåværende. Boligen ligger i byggesone 2. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

##### REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Selsbakkhøgda borettslag, garasjer" med planID r0134k, datert 20.10.1970. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplanene:

Plannavn: Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved Selsbakkvegen 50  
Planid: r0134n  
Datert: 24.05.1977

Plannavn: Selsbakkvegen 31-37, 100/194.

Planid: r1051s

Datert: 26.08.2004

Reguleringsformål: Annen veigrunn, boliger, frisiktsone, gang-/sykkelvei, kjørevei, kollektivanlegg

Plannavn: Halset Søndre, del av felt D

Planid: r0075a

Datert: 03.11.1981

Plannavn: Selsbakkvegen og Alette Beyers veg

Planid: r0134h

Datert: 25.08.1967

Plannavn: Selsbakkvegen 44, gnr 100/1

Planid: r0134s

Datert: 02.07.1996

Plannavn: Selsbakkvegen 55

Planid: r20180040

Datert: 29.04.2020

Reguleringsforål: Fortau og kjøreveg

#### REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

Planid: r20240026

Plannavn: Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen

Hensikt: 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. I årene fra 2010-2020 er det vurdert ulike traséer og påhuggsteder, gjort risikovurderinger, gjennomført kostnadsoverslag, vurdert konsekvenser og standard på traséen.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte reguleringsarbeid.

#### PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

Planid: r20240032

Plannavn: Alette beyers veg, del av gnr/bnr 10/158 og 100/159

Hensikt: Saken gjelder regulering av boligblokker med tjenesteyting, forretning, fellesarealer eller bevertning, felles parkeringskjeller med tilhørende uterom og infrastruktur.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

### **Adgang til utleie**

#### GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor Kr. 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 16 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 30 814,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Ansvarlig megler**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmegler  
ludvig.bogseth@aktiv.no  
Tlf: 971 72 602

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Ludvig Bøgseth  
Eiendomsmegler  
ludvig.bogseth@aktiv.no  
Tlf: 971 72 602

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179  
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

#### **Salgsoppgavedato**

15.05.2026







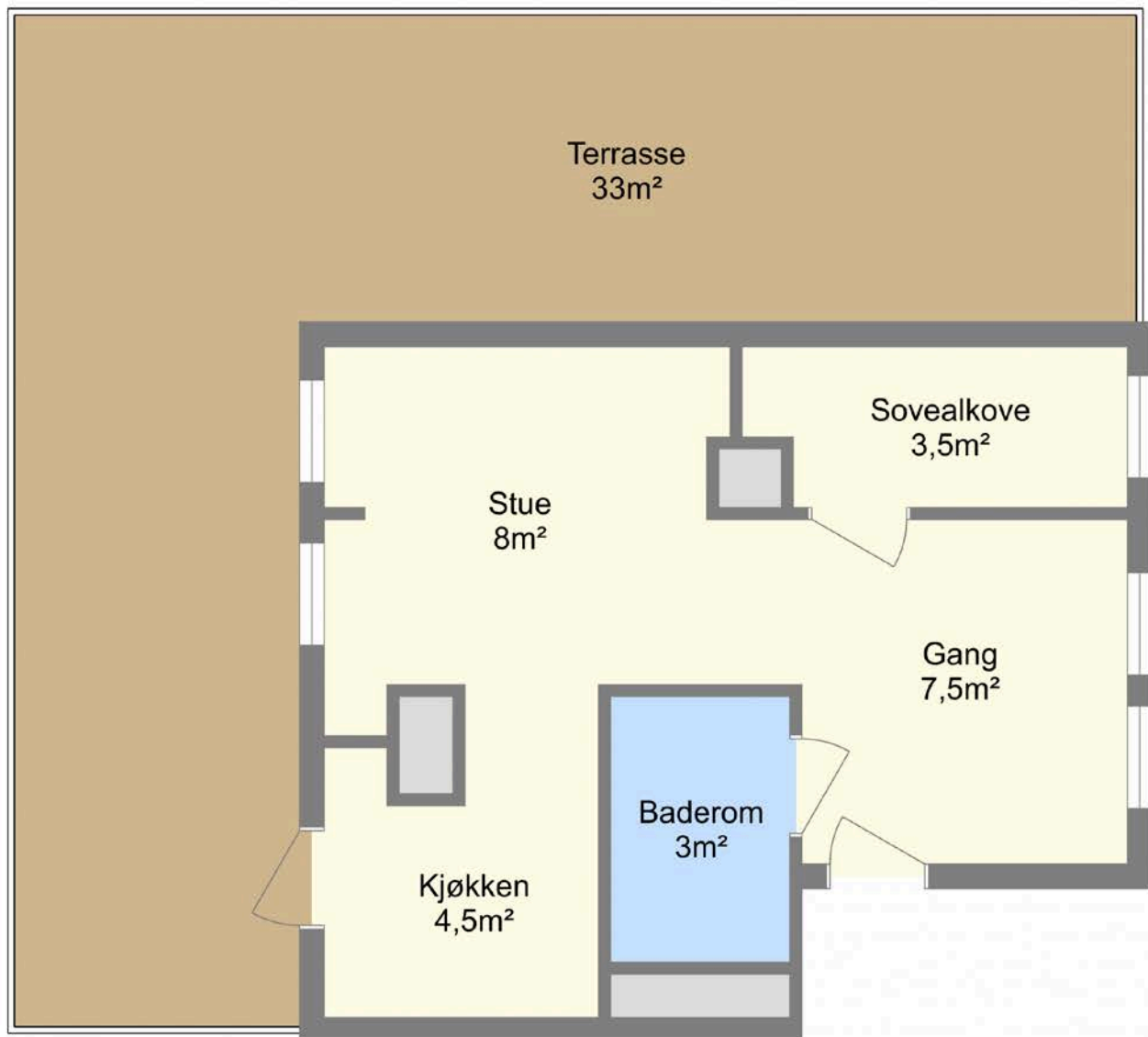






# Selsbakkvegen 42D

## 4. Etasje



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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Selsbakkvegen 42D - Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	5 min 0.3 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	10 min 0.9 km
Rognheim Linje 9	12 min 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.7 km
Trondheim Værnes	38 min

## Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 434 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 613 elever, 34 klasser	13 min 1.1 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	7 min 2.4 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 342 elever, 20 klasser	6 min 0.4 km
Ugla skole (8-10 kl.) 481 elever, 33 klasser	7 min 2.6 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	8 min 0.7 km
Skansen Videregående Steinerskole	13 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

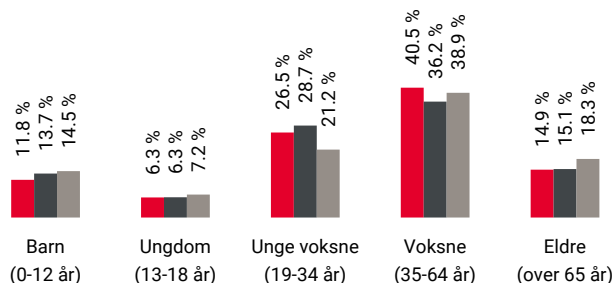
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Byåsen Kirkes barnehage (0-6 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Hallsetreina Fus barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 0.4 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 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. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



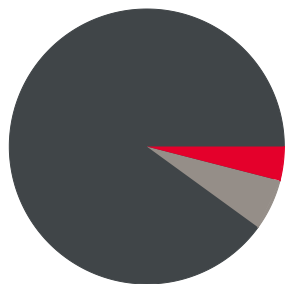
Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

Byåsen videregående	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Selsbakk skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
EasyFit Byåsen	3 min
3T-Byåsen	8 min

## Boligmasse

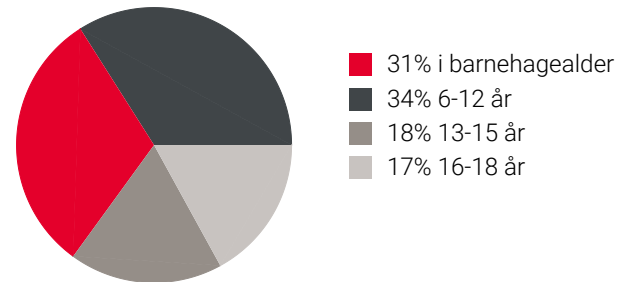


- 4% enebolig
- 90% blokk
- 6% annet

## Varer/Tjenester

Byåsen Butikksenter	10 min
Vitusapotek Hallset Hage	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

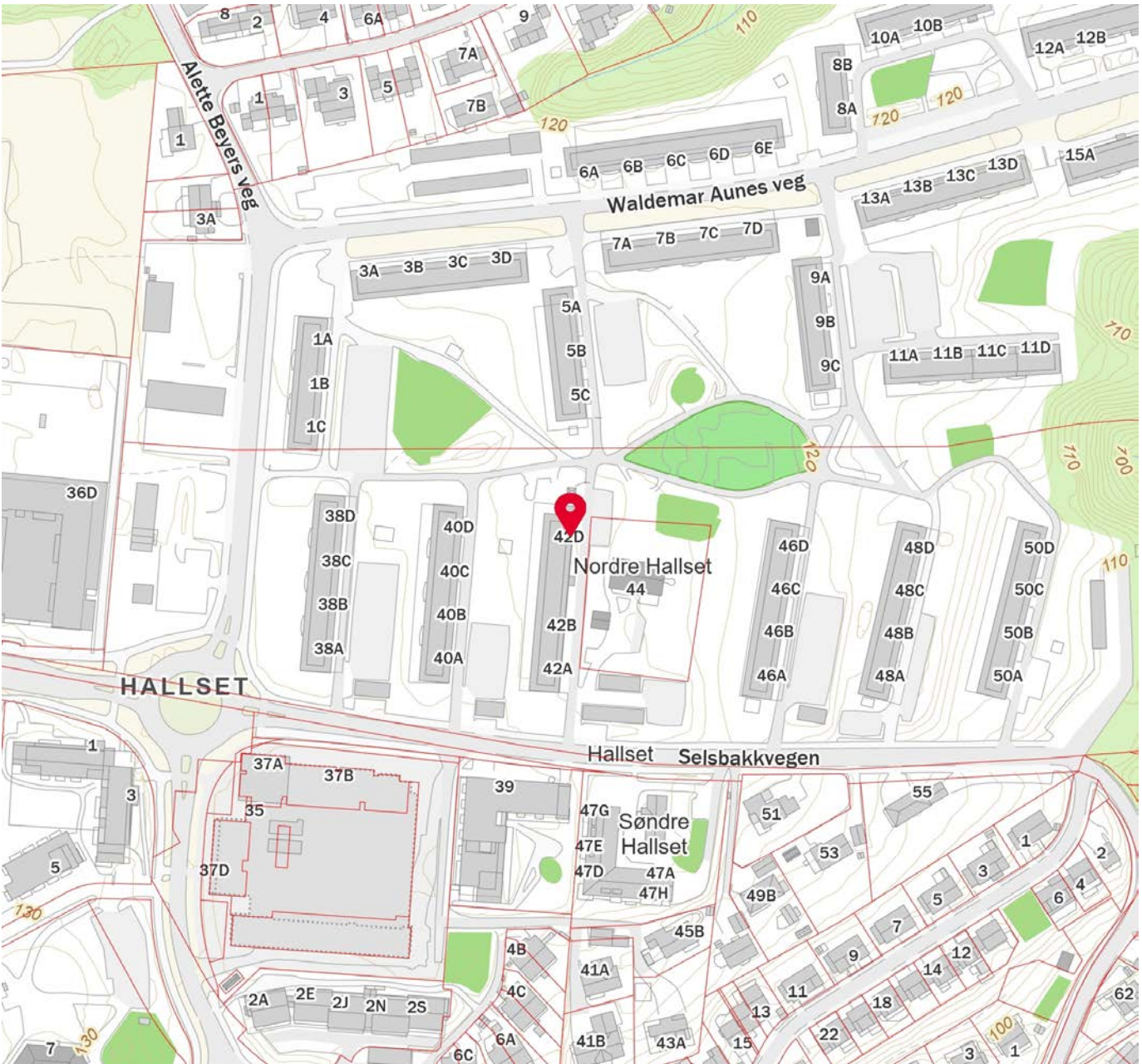
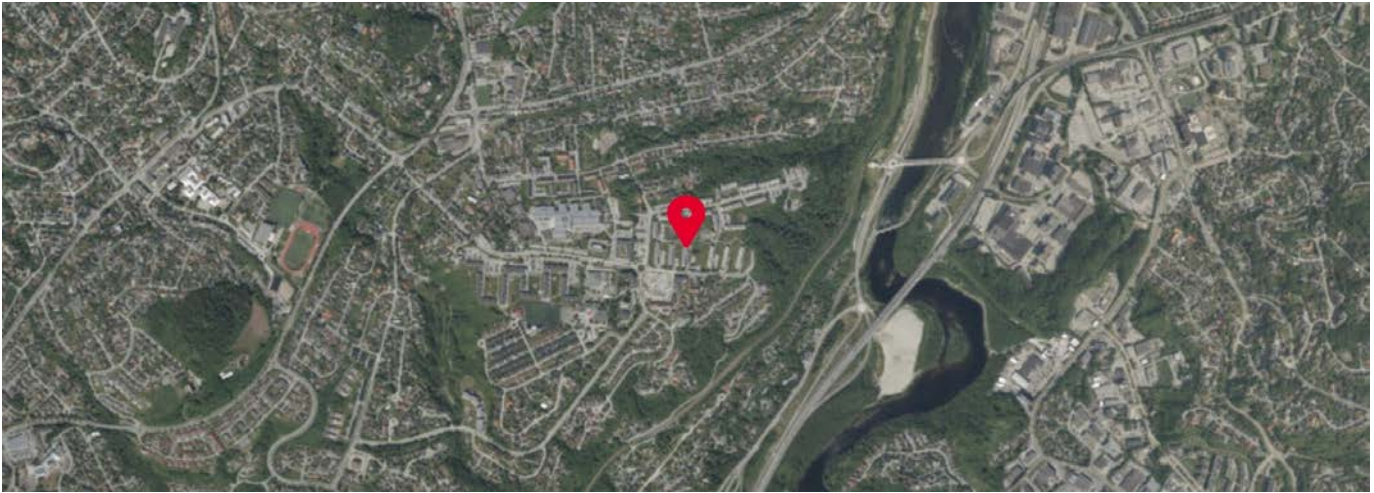


0% 49%

- Hallset nordre/Selsbakkhøgda
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# 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

Jørgen Skrove Nossum

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selsbakkvegen 42D

7027 TRONDHEIM

5001-100/159/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Olimb

**Beskrivelse av arbeidet:** Eksisterende rør ble rehabilitert fra innsiden. En strømpføring som er impregneret i epoxy ble blåst inn i eksisterende rør. Etter at epoxyen ble herdet er dette nå som et nytt rør inne i det gamle røret.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
Byggeår: 1965  
BRA: 36 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 31 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42116>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i kullfiltervifte og manglende mekanisk avtrekk fra rommet.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget.
Våtrom: Baderom - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Våtrom: Baderom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.
Våtrom: Baderom - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent alder på tettesjikt mot underliggende boenhet.
Takkonstruksjon og loft	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av begrenset kontroll.
Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad er ikke vurdert på grunn av ukjent alder og begrenset kontroll da denne er innebygd i hjørnet på kjøkkeninnredning.
Våtrom: Baderom - Fukt	Tilstandsgrad er ikke vurdert da det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**23.4.2026**

Rapportdato  
**23.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Selsbakkhøgda Borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Representant v/befaring: **Jørgen Nossum (andelseier)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Alexander Storsve**

Telefon: **48257022**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **alexander@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



### Informasjon om boligen

Adresse: **Selsbakkvegen 42D, 7027 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **100**

Bruksnr: **159**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **96**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1965**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med bærende konstruksjoner av støpt betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdør fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	31	31 Romfordeling: Gang, baderom, sovealkove, stue og kjøkken.	0 Romfordeling: Ingen.	0	33
Kjeller	5	0 Romfordeling: Ingen.	5 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>33</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-IU</b>	
<p>Leilighetens terrasse er etablert over underliggende boenhet. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at slike konstruksjoner alltid er å vurdere som en risikokonstruksjon med små marginer for at skader skal kunne oppstå og med relativt høy skadefrekvens.</p> <p>Ved en visuell kontroll av overflater er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Det gjøres likevel oppmerksom på ukjent alder på selve tekkingen mot underliggende boenhet.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Leilighetens vinduer og balkongdør er av noe eldre dato og fremstår med en del aldringsmessig slitasje. Utover dette er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-IU</b>
Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen ble derfor begrenset. Det forutsettes riktig oppbygning og man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde deler av konstruksjonen. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive inngrep, noe som ikke ble utført. Ved en visuell kontroll av innvendig himlingsflate er det ikke påvist tegn til skader eller avvik.	

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det gjøres likevel oppmerksom på noe skjevheter/helningsavvik.	

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig bruksslitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved leilighetens kjøkkeninnredning.	

## Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Kullfiltervifte vurderes å fungere som tiltenkt, men dette er ikke en tilfredsstillende løsning når det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.	

## 6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd over halvparten av forventet brukstid og vil derfor ha usikker restlevetid.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og slitasje på deler av anlegget er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>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. 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.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon og historikk på anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ukjent.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-IU</b>
Varmtvannsbereder vurderes å fungere som tiltenkt, men den er av ukjent alder og kontrollen ble begrenset da den er innebygd i hjørnet på kjøkkeninnredning.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.12 Våtrom: Baderom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med belegg på gulv og tapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Baderommet er av eldre ukjent dato.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Gulv og vegger er overflatebehandlet med maling og kontrollen med tanke på eventuelle sprekker eller sår ble derfor begrenset. Videre gjøres det oppmerksom på begrenset kontroll på grunn av innredning og utstyr.

Fallforhold lot seg ikke kontrollere på grunn av rommet størrelse med innredning og utstyr.

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Baderommets tettesjikt er av eldre ukjent dato og vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Det er ikke påvist symptomer på svikt, men det gjøres oppmerksom på at baderommet er vurdert med bruken av dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det forutsettes videre bruk av dusjkabinett i påvente av en oppgradering av baderommet.

#### Sanitærutstyr

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

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Baderommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende avtrekk.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegger for fuktsøk da overflater ikke er regelmessig utsatt for fukt på grunn av dusjkabinett.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

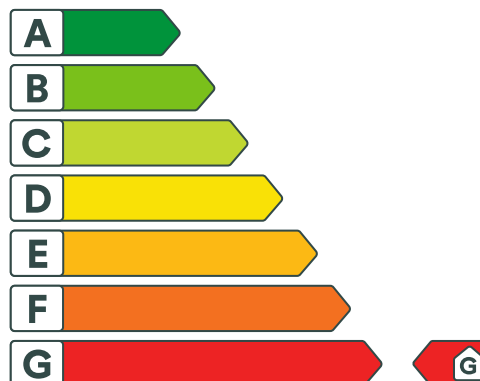
Nei

**6.13 Ikke relevante bygningsdeler****Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse <b>Selsbakkvegen 42D, 7027 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-285827</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182390941</b>
Gårdsnummer <b>100</b>	Bruksnummer <b>159</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0402</b>



## 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 <b>1965</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>30,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>30,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**414,25 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**449,52 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 486 kWh**



## Selsbakkvegen 42D, 7027 TRONDHEIM



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Selsbakkvegen 42D, 7027 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 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 varmelementer 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: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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.



#### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>

## **Vedtekter**

### **for Selsbakkhøgda Borettslag org nr. 948.720.175 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 13.10.1965,  
sist endret 20.05.2021**

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Formål**

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

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

#### **2. Andeler og andelseiere**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

##### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Årsmelding fra styret, orienteringssak
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP**

### **Velkommen!**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

### **Ansvar - omfang**

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

### **Fellesanlegg – grilling – lekeplasser – dyrehold - parkering**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - nødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der. Eier som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

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

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

### **Renhold av fellesarealer**

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

### **Kildesortering - avfall**

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

### **Leie av Avfallssekk fra renovasjonsfirma (tilføydd jf. styremøte 27.08.25)**

Søppelsekker kan tillates plassert på fellesarealer kun etter avtale med vaktmester.

Eier av søppelsekk med kontaktinformasjon må oppgis til vaktmester.

I utgangspunktet avtales en periode for 14 dager, etter at 14 dager har gått vil eier av søppel-sekk bli fakturert for fjerning.

Eier av søppelsekk er ansvarlig for at søppelsekker med innhold er forsvarlig sikret for å unngå uhell, skader på tredjeperson.

### **Mating av fugler**

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

### **Ro og orden**

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

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl 2300 og kl 0700, og boligen må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha tilstelning eller festlig lag som

kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping (renoveringsstøy), må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2000 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

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

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

### **Bruk av leiligheten**

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

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

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

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

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

### **Vaskerier og tørkeplasser**

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

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

### **Baderom, wc, kraner og ledninger**

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

### **Plikter - mislighold**

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

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

Trondheim, september 2005

Sist revidert på generalforsamling 20.05.2021

## Til styret i Selsbakkhøgda Borettslag søknad om dyrehold

(vedtatt på generalforsamlingen 02.05.2018)

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

Søknad om dyrehold skal sendes/leveres til styret.

Undertegnede: \_\_\_\_\_

adresse: \_\_\_\_\_

søker herved om å holde \_\_\_\_\_

Begrunnelsen er: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder og andre dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer med villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Trondheim, /

\_\_\_\_\_  
Andelseiers underskrift

## **RETNINGSLINJER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER**

1. Tildeling av parkeringsplasser kan kun skje til borettslavere som ikke har garasje.
2. Hver borettslaver tildes kun 1 - en parkeringsplass.
  - 2.1 Dersom man får tildelt plass nr. 2, vil det være med forbehold om en måneds oppsigelse. Parkeringsplass nr. vil koste kr 200,- per mnd (per mai 2018) (pkt. 2.1 tilføyd av generalforsamlingen 02.05.2018)
3. Leietaker kan ikke tildes parkeringsplass, dog kan parkeringsplass tilhørende framleiet leilighet disponeres av framleietakeren.
4. Det er til enhver tid det sittende styret som tildeler parkeringsplassene, og kan flytte tildelte plasser til en ny parkeringsplass som ikke tilhører blokken borettslavere bor i.
5. For leie av parkeringsplass fastsettes en årlig avgift som bestemmes av styret i borettslaget. Leien kan endres med 1 – en måneds forvarsel.
6. Dersom den fastsatte avgift ikke betales innen den oppgitte frist, anses avtalen med leietakeren for opphørt, og parkeringsplassen kan tildes en annen borettslaver.
7. Ved tildeling av garasje mister man automatisk retten til sin nåværende parkeringsplass.

**SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG**  
**styret**

## SØKNAD PÅ GARASJE I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon på dagtid: \_\_\_\_\_ Telefon på kveldstid: \_\_\_\_\_

Medl.nr. i TOBB: \_\_\_\_\_ Innflyttingsdato i BL: \_\_\_\_\_

Jeg søker på (sett kryss):

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

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

Garasje nr. 56 – 60   
V/Selsbakkvn. 38

Garasje nr. 61 – 64   
V/Selsbakkvn. 40

Garasje nr. 65 - 79   
V/Selsbakkvn. 42

Garasje nr. 80 - 83   
V/Selsbakkvn. 46

Garasje nr. 84 - 93   
V/Selsbakkvn. 50

Garasje nr. 94 - 113   
V/Alette Beyers vei

Anmerkninger:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Trondheim, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andelseiers underskrift

## Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2025

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

## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2025

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

## Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2025

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

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hanne Cecilie Hagen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Per Magnus Hegglund  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Torgrim Wårum  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne Kristin Skar Vigtil  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roger Bøkseth  
Styremedlem

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

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

Strømvagift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe.

Andre leieinntekter gjelder utleie av grendehus, lagerlokale, grunn til rigg og tomtearealer.

Offentlige tilskudd gjelder tilskudd fra Enova ifbm. energikartlegging.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

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

Samlet antall årsverk: 2,01

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester knyttet til utvidelse av borettslag og bygging av ny vaktmestergarasje.

Juridisk rådgivning gjelder i hovedsak bistand i forbindelse med utvidelse av borettslag.

Teknisk rådgivning gjelder energikartlegging.

**Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

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

**Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

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

**Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

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

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

**Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

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

Leiekostnader gjelder blant annet leie av traktor og arbeidsmaskiner.

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

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

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

**Note 9 - ANLEGGSMIDLER**

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

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

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

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1965.

Årets tilgang gjelder vaktmestersentral på anlegg under utførelse og innkjøp av robotklipper under arbeidsmaskin.

### Note 10 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2025	2024
Langsiktige fordringer	418 482	418 482
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>418 482</b>	<b>418 482</b>

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

### Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

### Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

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

### Note 13 - EGENKAPITAL

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

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

### Note 14 - PANTSTILLELSER

	2025
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>201 216 928</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>180 668 924</b>

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

## Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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

## Note 16 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
<b>Sum innskudd</b>	<b>13 508 530</b>	<b>13 508 530</b>

Br.nr.

G.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Halset nordre

den 15/7-64

Sak nr. 64/815

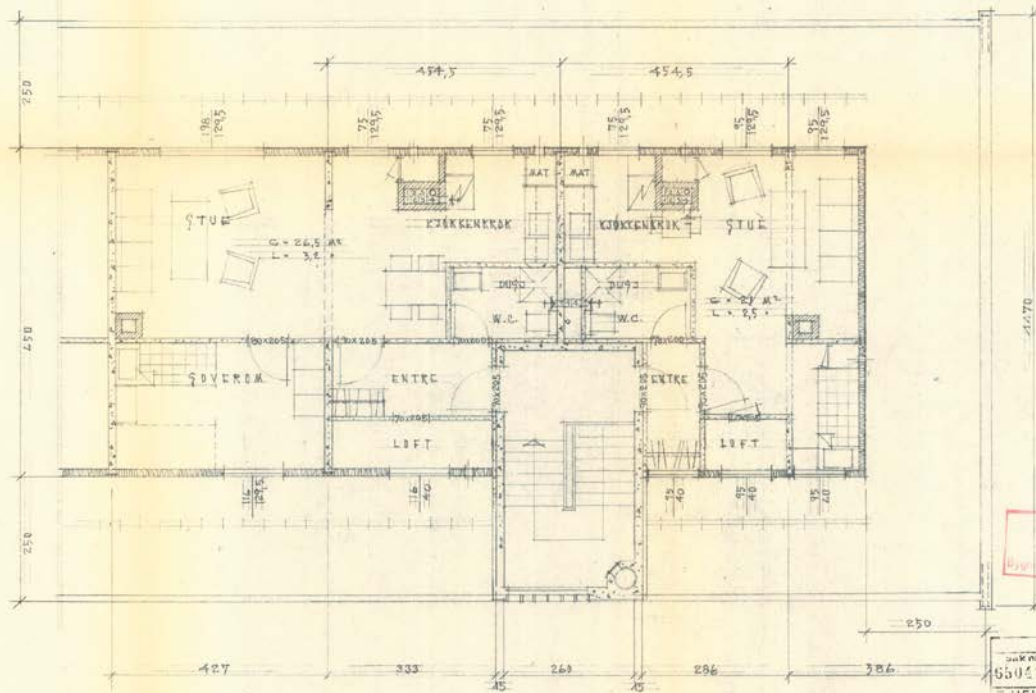
Forhåndsansmeldelse fra A/S Jernbeton på 16 stk. boligblokker i tre etasjer med sokkeletasje på Halset nordre. Blokkenes bebygde areal er 11.400 m<sup>2</sup> og består av 7 stk. blokker med 3 oppganger og 9 stk. blokker med 4 oppganger.

#### Innstilling.

Planene godkjennes på betingelse av at reguleringsplanen med vedtekter for Halset nordre som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim byplankontor, korrigert 8/4-64 godkjennes av bystyret og stadfestes av departementet. Bygningsrådet henviser til vedtektene til regulerings- og bebyggelsesplan og forlanger disse i sin helhet fulgt. Eventuelle bemerkninger fra brannsjefen må tas til følge. Før sluttbehandling må legges frem byggemelding for hver enkelt blokk. Endelige tegninger i målestokk 1:1000, samt nødvendige tegninger av detaljer må sendes bygningskontrollen til godkjenning. Bygningsrådet forbeholder seg å komme tilbake til konstruksjonsdetaljer og andre forhold ved bygget når det foreligger mere detaljerte arbeidstegninger. Tilfluktsrom må bygges etter gjeldene forskrifter. Statiske beregninger samt armeringstegninger for blokkene må sendes bygningsssjefen til godkjenning. Blokkene skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende skal innhente ansvarsrett hos bygningsssjefen før arbeidet tar til. Bygningsrådet kan ikke godkjenne isolasjon av gulv i leilighetene i 1. etasje. Før byggetillatelse blir gitt må kloakkforholdene ordnes og godkjennes av byingeniøren.







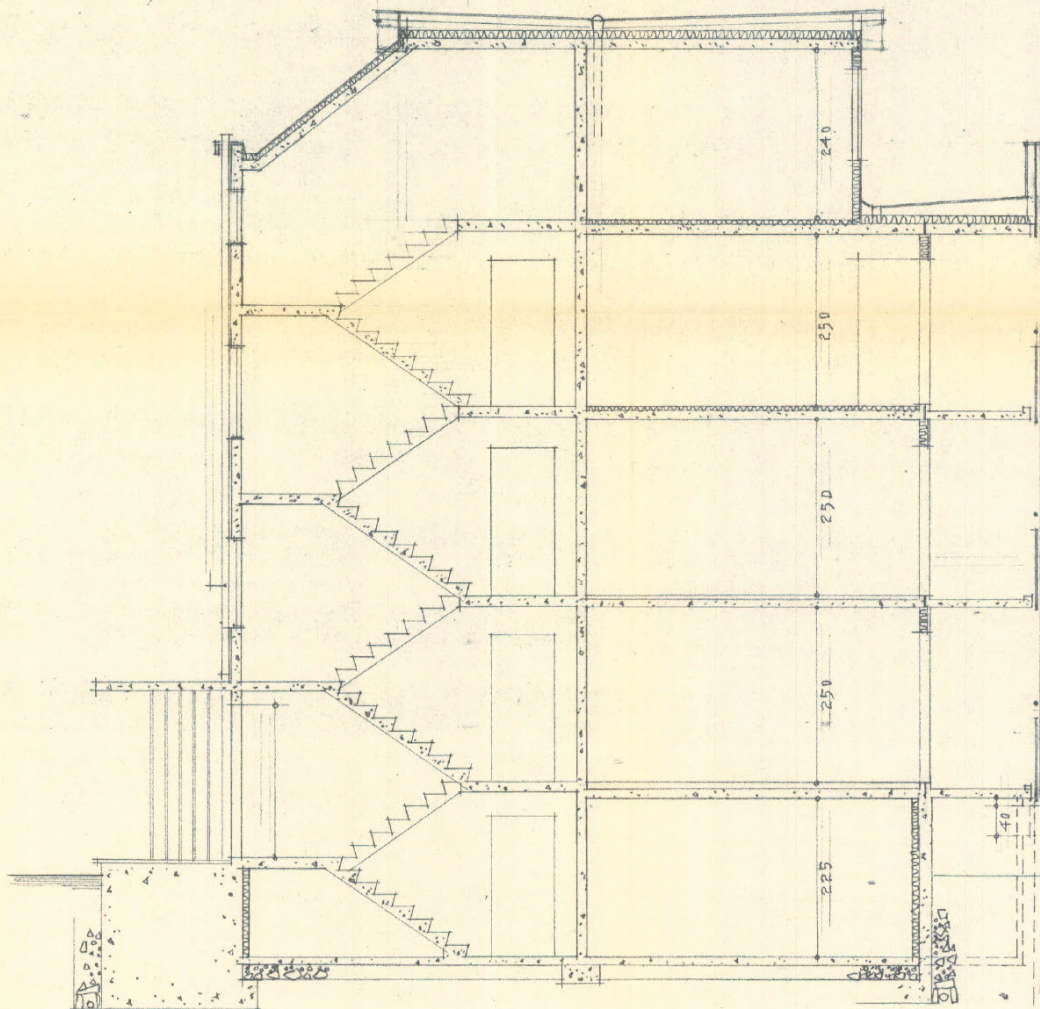
PLAN AV TYPE "B"  
M.K.L. 1:50

TILBAKETRUKKET 4. ETASJE  
M.K.L. 1:1000

Tilsett  
23 Mars 1965  
11/45/64

ark. nr. 550420 utført 24. Mars 1965  
HEIM BYGNINGS

JERNBETON TRONDHJEM • BOLIGBLOKK VØRDRE HALSET • TILBAKETRUKKET 4. ETASJE • 20. Mars 1965 • HOVEDTILGJØRTE ARK. M.K.L. • BYGN. TILGJØRTE FOR ARK.



SNITT A-A MÅL. 1:50

Mottatt  
23 MARS 1965  
Bygn. råd. jnr. 1145/64

SAK NR.	Behandlet
650400	24. MRS 1965
HEIM BYGNINGSRÅD	

◦ JERNBETON TRONDHJEM ◦ BOLIGBLOKK NORDRE HALSET ◦ MARS 1965 ◦ INGVAR TAGJETH ARK. M.N.A.L. PER TAGJETH STUD. ARCHT.

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN  
KJØPMANNSGATA 24  
TRONDHEIM  
TELEFON 28 240

Att. Nr. 1213

J.nr. 1145/64

TIL HELSERÅDETS FORMANN

A/S Jernbeton Trondhjem,  
Ber.

Byggested: Selsbakkveien 42, Halset Nordre.

Byggherre: A/S Jernbeton Trondhjem

Byggearbeidets art: Boligblokk i 3 etasjer

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av Trondheim bygningsråd . . . . . den 21.10.64  
og i henhold til bygningslovens § 142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnte bygg.

Trondheim helseråds jr.nr.:

Tilbakesendes bygningssjefen.

Mangler ventil på sjakt  
i søppelrommene.

Trondheim helseråd den 21.10.64

*H. Sneen*  
H. Sneen.

*Trondheimsrådet*

Trondheim Helseråd  
Molatt 3/1-66

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN  
KJØPMANNSGATA 24  
TRONDHEIM  
TELEFON 28 240

Att. Nr. 1619

J.nr. 1145/64

## TIL HELSERÅDETS FORMANN

A/S Jernbeton Trondhjem,  
f e r.

Byggested: Selsbakkvegen 12.  
Byggherre: A/S Jernbeton Trondhjem  
Byggearbeidets art: Oppførelse av en fjerde etasje til tidligere anmeldt blokk

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av Trondheim bygningsråd . . . . . den 24.3.65  
og i henhold til bygningslovens §142,4 ber en herved om Deres uttalelse om ovennevnte bygg.

Trondheim helseråds jr.nr.:

Tilbakesendes bygningssjefen.

I orden.

*H. Sneen*  
H. Sneen.

Trondheim helseråd den.....

*[Signature]*

Modatt 3/1-66  
Trondheim Helseråd

**TRONDHEIM BYGNINGSRÅD**

Hollermannsv. 1 - Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr.

GG

G.nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Møtr.nr.

Selsbakkveien 38-50

den 14.10.80

Sak nr. B 1587/80

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad fra Selsbakkhøgda borettslag v/John Rokseth om tillatelse til å få bruke Fibertre 82 som utvendig kledning på gavlene på tidligere oppførte boligblokker på Selsbakkveien 38 - 50.

Blokkene har idag en utvendig kledning av 5 mm eternittplater. Platene er delvis skadd og må således erstattes

Eternitt er gått ut av produksjonen og som egnet materiale har Selsbakkhøgda borettslag kommet frem til Fibertre 82. Dette er en 11 mm tykk strukturert trefiberplate med format 820 x 2740 mm med to stop og tre paneler a bredde ca. 273 mm.

Bygningssjefen har kommet til at platene kan brukes som kledning på gavler men finner allerede nå å måtte peke på at denne platen neppe vil bli godkjent som utvendig kledning på langfasadene på blokkene da platen ikke er klassifisert som brannherdig.

Bygningssjefen finner videre å måtte peke på at en del av blokkene allerede har fått ny kledning av liggende panel. Liggende panel passer etter bygningssjefens vurdering ikke som kledning i dette tilfelle og ber derfor borettslaget vurdere om det kan gjøres noe for å rette på dette.

Vedtak.

Bygningssjefen godkjenner at det brukes Fibertre 82 som utvendig kledning på gavler utenpå Eternitt på Selsbakkveien 38 - 50.

Det forutsettes da at platene males i farger som er tilpasset blokkene og omgivelsene forøvrig.

Forslag til farge på platene skal godkjennes av bygningssjefen.

Selsbakkhøgda Borettslag  
c/o TOBB  
Søndre gt. 12  
7000 TRONDHEIM

TC/JG

18.01.1985

VINDUSSKIFTING OG FASADEKLEDNING I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Det vises til søknad vedrørende ovennevnte arbeider.

Byggesakskontoret har ingen merknader til arbeidene.

BYGGESAKSKONTORET

Torfinn Carlsen



TRONDHEIM KOMMUNE  
AVDELING BYUTVIKLING  
BYGGESAKSKONTORET

Selsbakkhøgda Borettslag v/Anna E. Johansen  
Postboks 3351  
7027 TRONDHEIM

**DELEGASJONSSAK**

NR: DB 0541/94  
Behandlet: 28.06.94

**KOPI**

Deres ref.

Vår ref.  
BU/300/30709/1994  
oppgis ved alle henvendelser

Dato  
1.07.1994

Saken gjelder:  
**SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR RIVING OG BYGGING AV  
BALKONGER**

Byggested: SELSBAKKVEGEN 42 G.nr.: 0010001590000000  
Byggherre: Selsbakkhøgda Borettslag v/Anna E. Johansen  
Anmelder: HUS Siv.ark. MNAL v/Bjørn C. Sørum A/S

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 19.02.94  
Reviderte tegninger er mottatt 27.05.94.

Den samlede sak gjelder 19 blokker i Selsbakkvegen og Waldemar Aunes veg. Det generelle materiale er samlet på mappe for Selsbakkvegen 40, BU 94/30708.

Det har vært kontakt mellom arkitekt og byggesaks kontor hvor ulike alternativer har vært drøftet, og det nå foreliggende forslag er et godt resultat av beboernes ønsker og det almenne ønske om en helhetsvurdering.

Blokkene på Hallset var opprinnelig preget av 60-årenes nøkternhet, men ble etterhvert ble oppfattet som anonyme og noe kjedelig. Ved senere fasaderehabilitering med ekstraisolering er blokkene etterhvert kledd med stålplater i forholdsvis sterke farver og med vekslende korrugering samt nødvendige overgangsbeslag - hvilket har fjernet disse fra den opprinnelige nøkternhet og det tidstypiske.

Dette omskrevet med tanke på den pågående meningsutveksling om det er riktig at etterkrigstidens blokker skal miste sin identitet i forhold til dagens trend.

Når dette er sagt finner byggesakskontoret at den ønskede balkongutvidelse med veksling mellom buete fronter i midtpartiene og strammere rektangulære former ved gavler, sammen med en ensartet og bestemt detaljering, vil gi blokkene en fasthet.

Postadresse:  
Postboks 2913, Tempe  
7002 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1  
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81  
72 54 63 75  
Telefax: 72 54 67 05

124360/94



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3061/11

Haralds VVS AS  
Østre Rosten 14  
N-7075 TILLER

## IGANGSETTINGS- TILLATELSE

Vår saksbehandler  
Odd Morten Hansen

Vår ref.  
11/30983  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato  
01.07.2011

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

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

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

#### Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak er mottatt byggesakskontoret 20.06.2011.

Søknaden gjelder arbeider i til sammen 560 boenheter:

- Utskifting av sluk
- Utskifting av avløpsrør gjennom brannskille
- Branntetting

#### Nabovarsel

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

#### Samsvarserklæring

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

#### Tiltaket

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Telefaks:  
+47 72542511

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



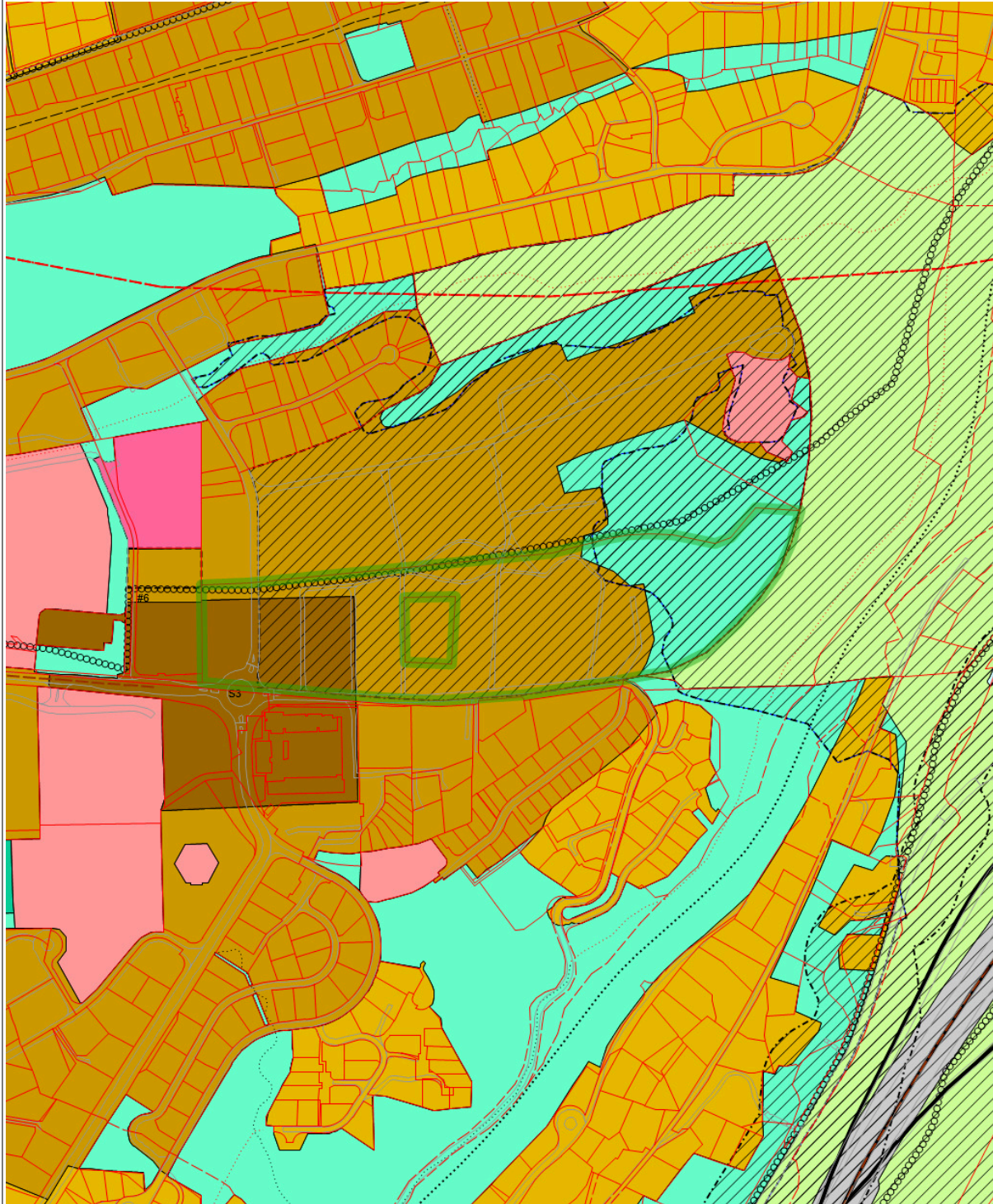
Trondheim

### Kommuneplanens arealdel





























Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000








## Tegnforklaring

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



## Tegnforklaring

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



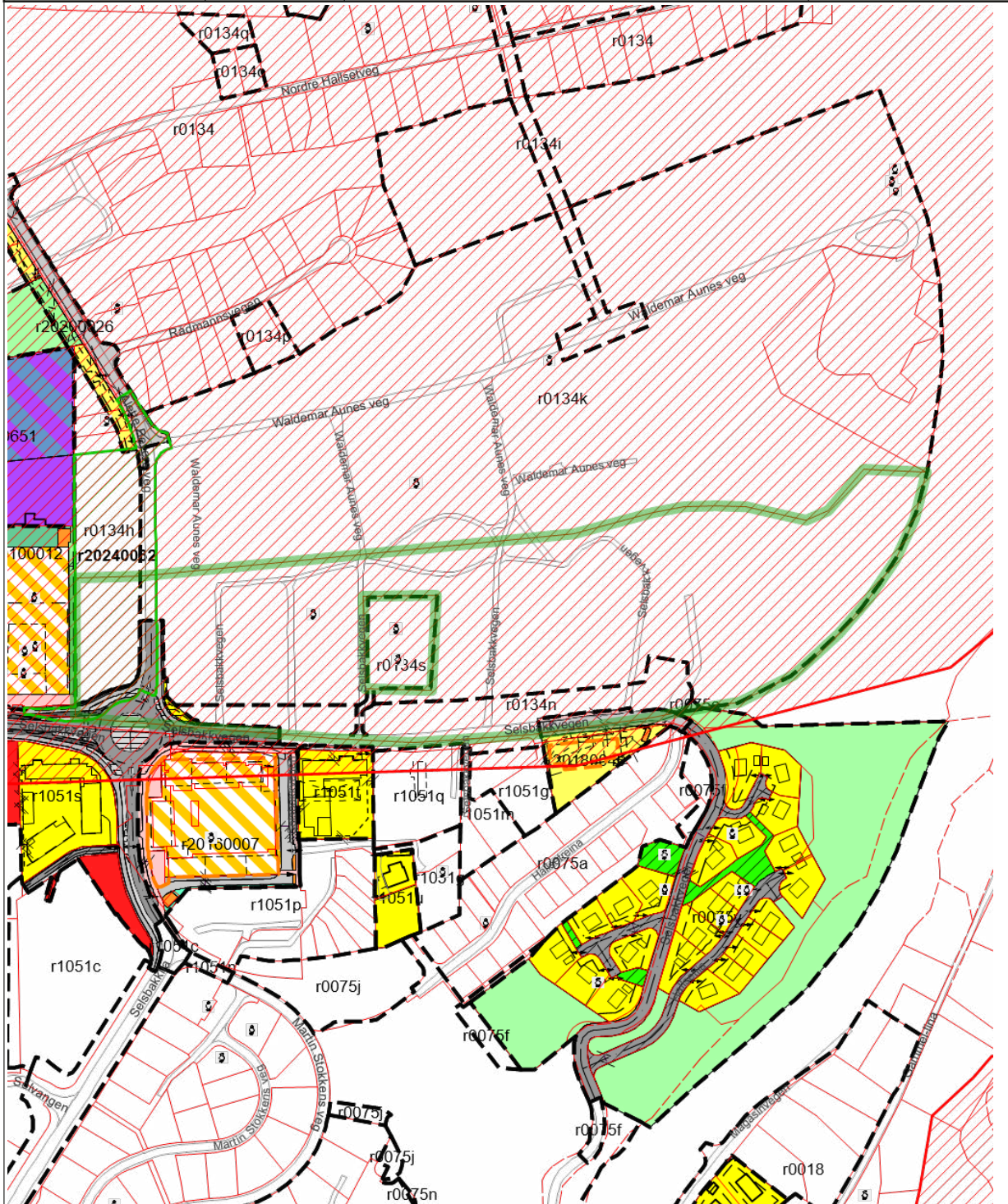
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Selsbakkvegen 42D 7027 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

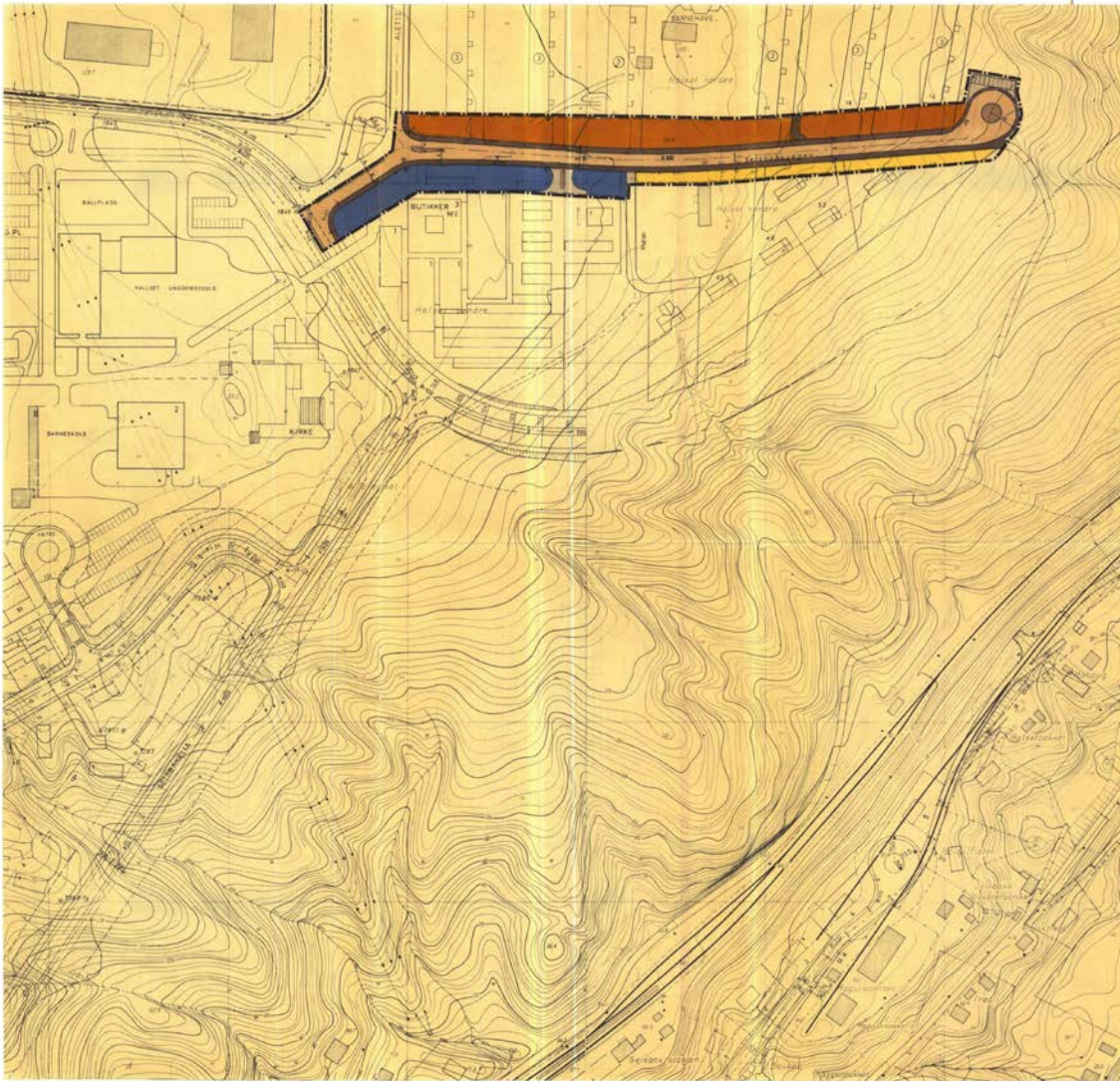


Målestokk  
1:3500



## Tegnforklaring

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



**TEGNFORKLARING**

- 1. BYGGEOMRÅDER**
  - BOLIGER U-
  - BOLIGER U+ garasje i boligområde
  - FORRETNINGER, KONTOR
  - INDUSTRI
  - OFFENTLIGE BYGNINGER
  - ALMENNUTTIG FORMÅL
  - BLENDRING AV REGULERINGSFORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
  - JORDBRUK
- 3. TRAFIKKOMRÅDER**
  - KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønntripe, trafikkøy, skjøring, fylling
  - skulder
  - PARKERING
  - GANGVEG, SYKKELVEG
  - JERNBANE, SPORVEG
  - HAVNER
- 4. FRIMRÅDER**
  - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
- 5. FAREOMRÅDER**
  - HØGSPENNINGSLINJER
- 6. SPESIALOMRÅDER**
  - FRILUFTSOMRÅDE
  - BEVARINGSOMRÅDE
- ANDRE BESTEMMELSER**
  - FELLES LEKEOMRÅDE
  - FELLES AVKJØSEL, FELLES PARKERING
- STREKSYSMBOLER M.V.**
  - reguleringsgrense
  - byggegrense
  - reguleringsgrense, eksisterende
  - søsterlinje, friskiltlinje
  - omriss av planlagte bygg
  - omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
  - vann

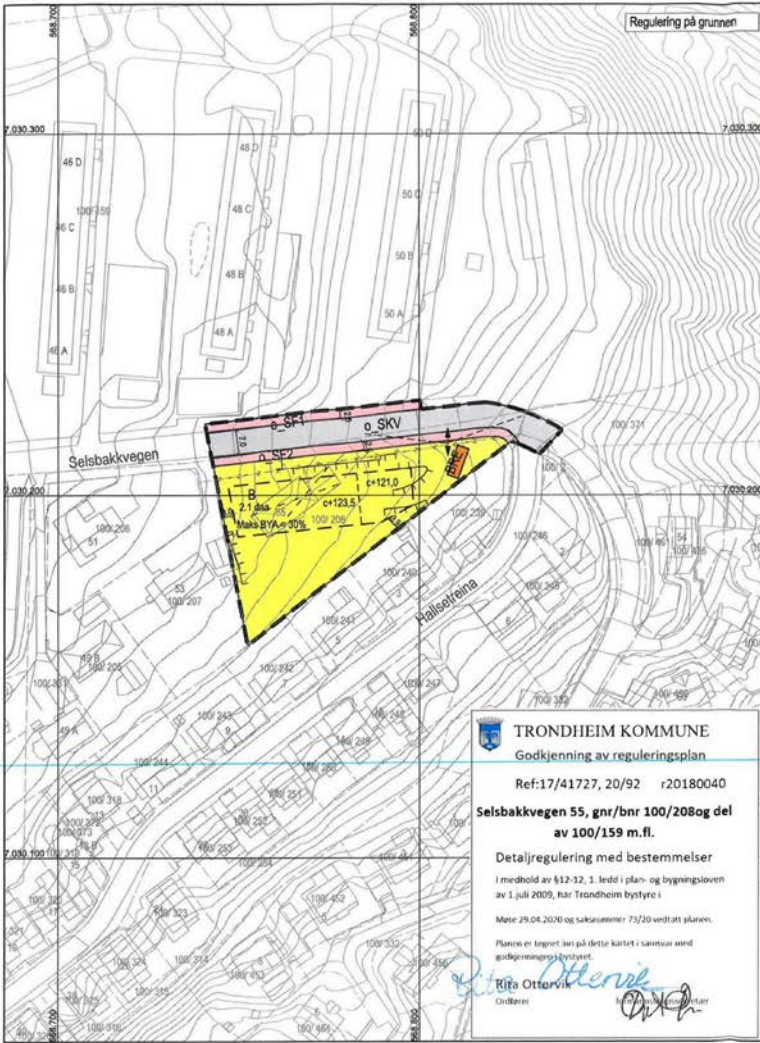
Tilsett etasjehøider for bygninger er angitt med tall på planen.

Endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekningen Alettve Beyers veg - snuplass ved Selsbakkvegen 50.



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
TEKNISK AVDELING  
PLANKONTORET  
13. MARS 1977

<b>SAKSBEHANDLING:</b>		<b>ENDRET:</b>	
Nr.	Date	Nr.	Date
		Tegning nr. Endring nr.	
MALESTOKK: 1:1000		REGULERINGSPLAN nr. 134 n	
Kartblad N 27-28			



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

**PBL § 12-5 AREALFORMÅL**

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse (1110)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)

**JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktilinje
- Regulert støttemur
- Linje for regulert høyde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Prinsipiell illustrasjon av vertikalinvid



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: januar 2020  
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvdistanse 1m

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Detaljregulering av  
**Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl.**  
 Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk  
1:1000 (A3)

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Godkjenning av reguleringsplan  
 Ref:17/41727, 20/92 r20180040

**Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl.**

Detaljregulering med bestemmelser  
 I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 29.04.2020 og saknummer 73/20 vedtatt planen.

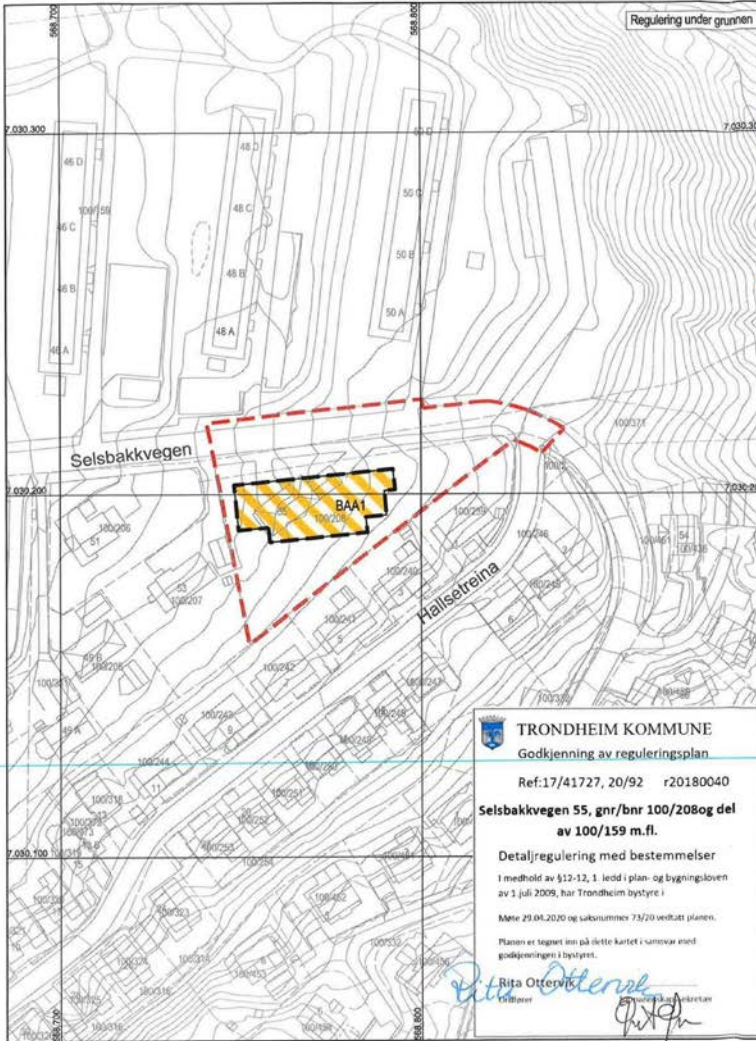
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningsprosedyren.

Rita Ottorvik  
 Ombud:

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer teknisk kontroll	10.01.2019	LD	Diverse justeringer	20.11.2019	LD
Justert illustrasjon etter tilbakemelding TK	17.06.2019	LD	Til sluttbehandling	22.01.2020	BM/Tk
Justert plankart etter tilbakemelding TK	24.06.2019	LD			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	29.05.2018	SMA
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	28.06.2019	
Referatsak	03.09.2019	
Offentlig ettersyn	11.07. – 17.09.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kunngjøringsdato	16.05.2020	

Forslagsstiller:	Selberg Arkitekter AS	Reguleringsplannr:	r20180040
Tiltakshaver:	Prosjektpartner Midt-Norge	Kommunens saknr.:	17/41727, 20/92
Dato:	13.12.2018		



**TEGNFORKLARING**  
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

**PBL § 12-5 AREALFORMÅL**

**1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Boligformål og parkering

**JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**

— Plangrense  
- - - Grense for arealformål

**Illustrasjonslinje i planen**

- - - Planens begrensning på grunnen

Prinsipiell illustrasjon av vertikalinvid



Kartplan (xy): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: januar 2020  
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 m



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Detaljregulering av  
**Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl.**  
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk  
1:1000 (A3)

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:17/41727, 20/92 r20180040

**Selsbakkvegen 55, gnr/bnr 100/208 og del av 100/159 m.fl.**

**Detaljregulering med bestemmelser**

I medholdt av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 29.04.2020 og saknummer 73/20 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

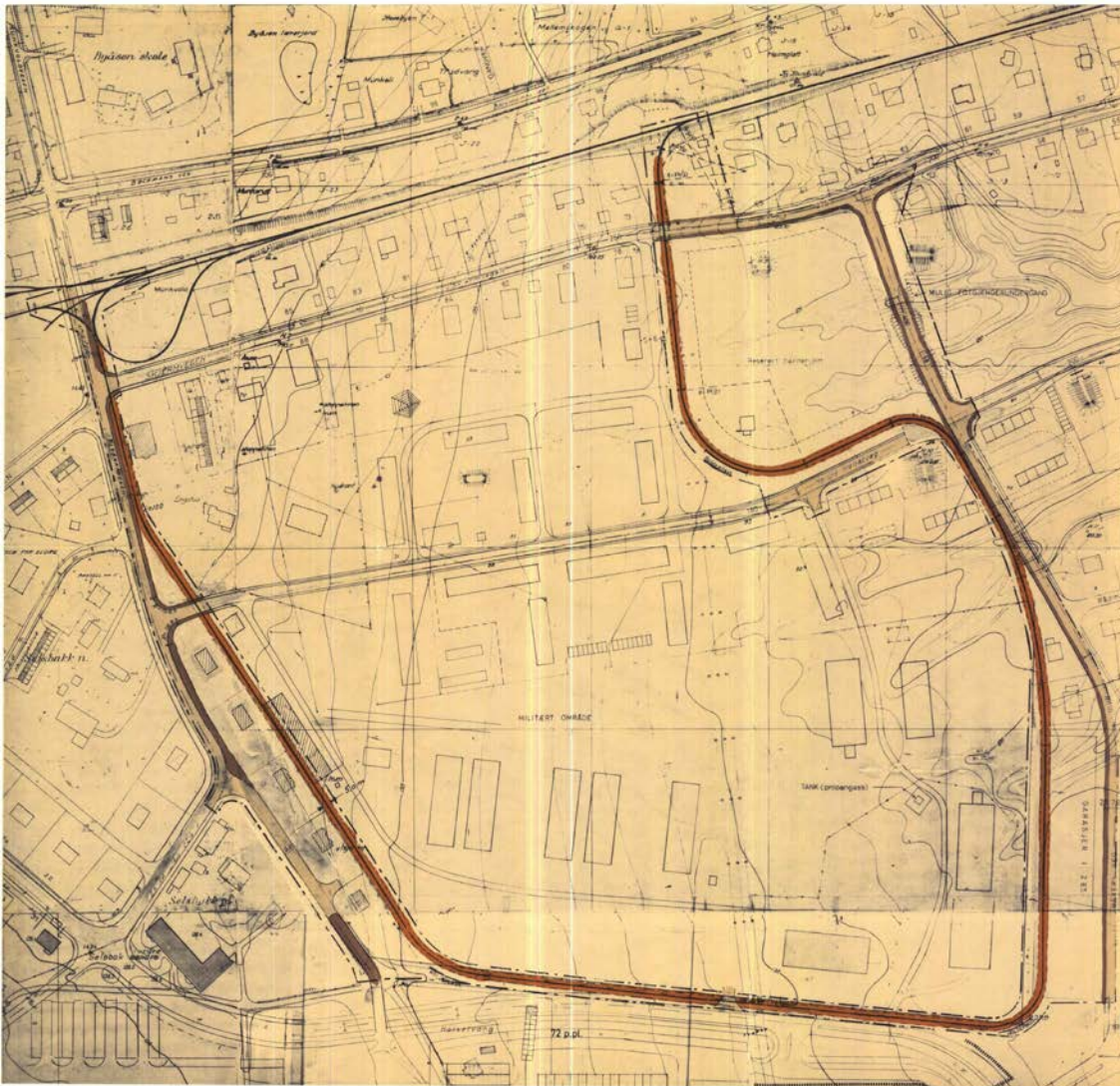
*Rita Ottervik*  
Kommunikasjonssjef

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse justeringer teknisk kontroll	10.01.2019	LD	Diverse justeringer	20.11.2019	LD
Justert illustrasjon etter tilbagemelding TK	17.06.2019	LD	Til sluttbehandling	22.01.2020	BM/Tk
Justert plankart etter tilbagemelding TK	24.06.2019	LD			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	29.05.2018	SMA
Behandlet etter byplansjefens delegerede myndighet	28.06.2019	
Referatsak	03.09.2019	
Offentlig ettersyn	11.07. - 17.09.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kunngjøringsdato	16.05.2020	

Forslagsstiller:	Selberg Arkitekter AS	Reguleringsplannr:	r20180040
Tiltakshaver:	Prosjektpartner Midt-Norge	Kommunens saksnr:	17/41727, 20/92
Dato:	13.12.2018		





**TEGNFORKLARING**

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatoriosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Foreområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretreffikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering
- Banketted
- Trafikkøye, midtdeler, grønstripe
- SPORVEGSSLØYFE
- Tomtegrense
- Byggetinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjerantall er angitt med tall på planen.



Regulering av sporvegssløyfe  
 til Halsetområdet etter  
 traceen Selsbakkvegen og  
 Alette Bayers veg

KOP1

**TRONDHEIM BYPLANKONTOR**

22. november 1966.



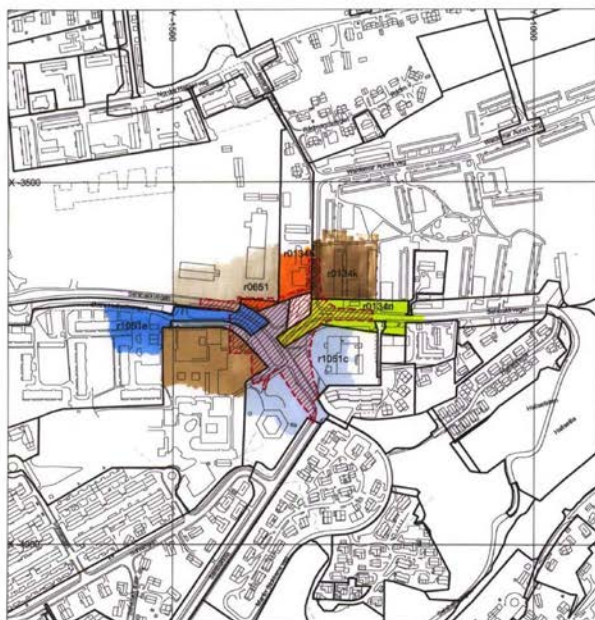
SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
		29.10.67	
No.	Date	No.	Sign.
MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:	Endring nr:
1 : 1000	134 h		
Kartblad: H.B. 1637			



## GJELDENDE REGULERINGSPLANER

M 1: 5000

## TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV  
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.

VEDTAK - TEKST

r0134h	br 25.08.1967	Regulering av sporveislinje i Selsbakkvegen og Alette Beyers veg
r0134k	br 20.10.1970	Plassering av garasjer i Selsbakkhøgda borettslag
r0134n	br 24.05.1977	Endring av reguleringsplan for Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved Selsbakkvegen 50
r0651	stf 30.01.2004	Munkvoll Leir og Arnt Smistads veg
r1051c	stf 22.01.1969	Ny regulerings- og bebyggelsesplan for sentrumsområdet på Halset Søndre
r1051e	br 05.11.1968	Endret plasering av de 5 østligste boligblokker på Halset Søndre, justering av gangveisystem og forskyvning av tomtegrensen for boligblokk

## **R 1051s**

Arkivsak:03/30788

### **REGULERINGSPLAN FOR SELSBAKKVEGEN 31-37** **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Planen er datert	: 10.11.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 05.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 14.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for reviderte kart og bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 26.08.2004

#### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Hartmann Arkitektur og prosjektledelse og datert 10.11.2003.

#### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

- Byggeområder: områder for boliger  
områder for offentlig bebyggelse
- Offentlige trafikkområder: kjøreveg  
gang- og sykkelveg  
kollektivanlegg  
annet vegareal
- Spesialområder: frisiktsone ved veg
- Fellesområder: felles avkjørsel

#### **§ 3 BYGGEOMRÅDER, OMRÅDE FOR BOLIGER**

##### **3.1 Generelt**

Området skal benyttes til boliger og tilhørende anlegg.

##### **3.2 Antall boenheter**

Det tillates maks. 75 boenheter. Minimum 25% av boenhetene skal være 3-roms leiligheter eller større. Minimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal oppføres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede i alle fellesrom og i alle rom i leiligheten og til boligens utearealer.

##### **3.3 Andre funksjoner**

Det tillates etablert servicevirksomhet og tjenester som bydelskafé, bibliotekfilial eller lignende i sokkel og 1. etasje på inntil 350 m<sup>2</sup>, plassert mot nordøst.

### 3.4 Utnyttelse

Tillatt TU = 132 %.

Bruksareal under terreng, slik som p-kjeller og boder i kjeller skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden.

### 3.5 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet, og skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Maks. etasjetall, terrenghøyde og byggehøyde er angitt på plankartet. Hjørnet av boligkroppen senkes 1 etasje, til 4 etasjer mot sør, slik at det blir en tilbaketrasket 5. etasje mot sør. Det kan tillates mindre oppbygg på tak for heissjakt/ventilasjonsrom på inntil 15% av bygningens grunnflate. Det tillates balkonger/ veranda innenfor stiplede sone for balkonger i plankartet.

### 3.6 Utforming

Ved bebyggelsens utforming skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal fremstå med et sammenhengende, stilrent og helhetlig preg. Konstruksjon for sportsboder på bakkeplan skal gis en tiltalende utforming og inngå i en gjennomtenkt sammenheng med resten av boligbebyggelsen.

### 3.7 Adkomst og parkering

Adkomst opparbeides fra Selsbakkvegen og fra felles adkomstveg på sørsiden av boligeiendommen. Inn-/nedkjøring til parkeringskjeller er vist på plankartet. Trondheim kommunes parkeringsvedtekter skal følges.

### 3.8 Forurensning/støy

Bebyggelsen på nord-østsiden av planlagt rundkjøring skal skjermes mot støy med støyskjerm som vist i planen og beskrevet i støyrapport utført av Multiconsult, datert mai 2004. Utforming av skjerm skal godkjennes av Trondheim kommune. Støyskjermen skal være oppført i henhold til godkjent plan før Trondheim kommune overtar veganlegget.

Planlagt ny bebyggelse skal ha en planløsning som ivaretar hensynet til at soverom og helst også andre oppholdsrom ikke skal ha lufting mot veien og planlagt rundkjøring. Fasaden ut mot veien skal utformes slik at den tilfredsstiller kravene i Miljøverndepartementets rundskriv T 8/79 og NS 8175. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i planområdet gis.

For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

### 3.9 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av tomten. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for bevegelsehemmede.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

Det skal settes en form for skjerming mellom skolen og boligeiendommene som kan skjerme for støy og innsyn og samtidig benyttes som "amfi", sitteplasser og aktivitetsmuligheter.

Det bygges en skateboardrampe for Selsbakk skole.

#### § 4 BYGGEOMRÅDER, OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Området skal benyttes til parkeringsareal til bruk for Hallset kirke.

#### § 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

##### 5.1 Kjøreveg

Vegen skal opparbeides som vist i plankartet. Avkjørsler tillates som vist i plankartet.

##### 5.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal opparbeides som vist i plankartet.

#### § 6 REKKEFØLGEKRAV

##### 6.1 Rundkjøring

Offentlige trafikkområder skal være ferdigstilt i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune, før bygging av nye boliger kan igangsettes.

##### 6.2 Geotekniske forhold

Det skal foreligge geoteknisk rapport før igangsettingstillatelse gis.

##### 6.2 Ledningsplan

Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim kommune før byggingen kan igangsettes.

##### 6.4 Kvartalslekeplass

Ny bebyggelse innenfor planområdet kan ikke tas i bruk før ballfelt/kvartalslek vest for Hallset skole er utbedret etter plan godkjent av Trondheim kommune.

#### Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:

##### VEDTAK

1. Bystyret vedtar reguleringsplan for Selsbakkvegen 31-37, alternativ B, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Hartmann Arkitektur og prosjektledelse, datert 10.11.2003, sist revidert 05.07.2004, med bestemmelser datert 10.11.2003, sist revidert 14.07.2004 med følgende endring:
2. Hjørnet av boligkroppen senkes en etasje, til 4 etasjer mot sør, slik at det blir en tilbaketrukket 5. etasje mot sør. Bestemmelsene § 3.4 og 3.5 endres tilsvarende.
3. Tillegg til reguleringsbestemmelsernes pkt. 3.9 utomhusplan:  
Det skal settes en form for skjerming mellom skolen og boligeiendommene som kan skjerme for støy og innsyn og samtidig benyttes som "amfi", sitteplasser og aktivitetsmuligheter.
4. Det bygges en skateboardrampe for Selsbakk skole.
5. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 1 og 30.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).





**R134d**

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret  
Stadfestet 13.07.65.

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

§ 1

Samtlige blokker skal ha samme takform.

§ 2

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

§ 3

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

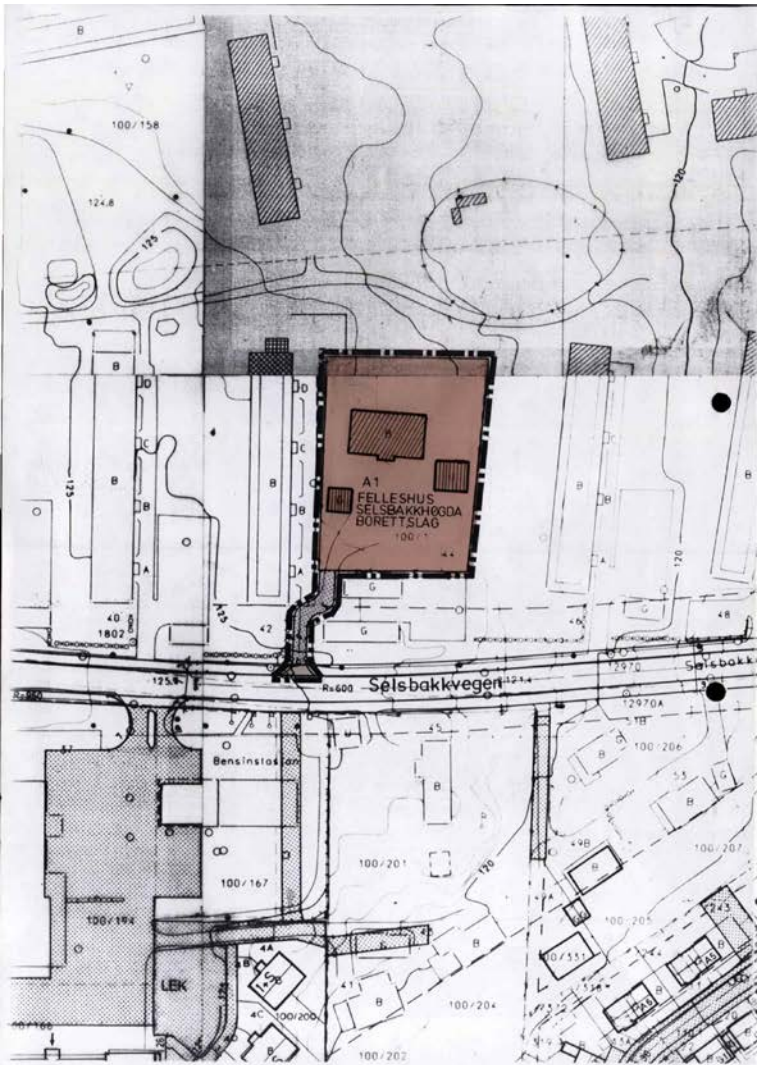
§ 4

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

§ 5

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

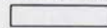
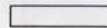

\*\*\*000\*\*\*



## TEGNFORKLARING

Jfr. plan- og bygningslovens § 25

### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER
-  FORRETNINGER, KONTOR
-  ALLMENNUTTIG FORMÅL (GRENDEHUS / VELHUS)


### 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  GANGVEG




### 4. FRIOMRÅDER

-  PARKER, TURVEGER

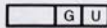





### 5. FAREOMRÅDER

-  HØYSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

### 7. FELLESONRÅDER

-  FELLES AVKJØRSEL, PARKERINGSPLASS
-  FELLES LEKEAREAL
-  GÅRDSPLASS, ANNET FELLESAREAL

### ANNET

-  PLANLAGTE BOLIGER, GARASJER, UTHUS
-  EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
-  reguleringsgrense
-  byggegrense
-  regulert / eksisterende tomtegrense
-  anvisning av avkjørsel

DF 186/96



Endret reguleringsplan for eiendommen  
Selsbakkvegen 44, Gnr.100 Bnr.1



Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato

  
 EKVIDISTANSE 1M

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 AVDELING BYUTVIKLING, BYGGESAKSKONTORET **3.juni 1996** **R-134s**  
 Saksbehandler:      Målestokk: 1:1000      Kartblad: M,N 27-28

R- 134s

### REGULERINGSBESTEMMELSER

#### §1

Planområdet er markert med reguleringsgrense.

#### §2

Eieendommen reguleres til:

- Byggeområde for allmennyttig formål (grendehus/ velhus)
- Felles avkjørsel

#### §3

Innenfor byggeområdet skal det oppføres et grendehus/ velhus i 2 etg.+loft.  
BYA (tillatt bebygd areal) skal være maks 15%.

Tilhørende bygninger skal inngå i BYA.

#### §4

Felles avkjørsel skal være felles for eiendommen regulert til allmennyttig formål og  
Selsbakkhøgda borettslag.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Selsbakkvegen 42D  
7027 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ludvig Bøgseth

**Telefon:** 971 72 602  
**E-post:** ludvig.bogseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre