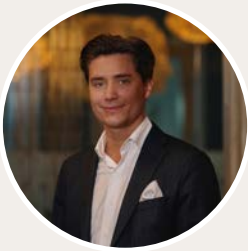




aktiv.

Selsbakkvegen 50C, 7027 TRONDHEIM

**Lækker og nyoppusset 4-roms
nederst i feltet | Bad og kjøkken TG
0 | Solrik balkong | Veldrevet
borettslag | Parkering***



Eiendomsmegler

Vebjørn Nybrott

Mobil 957 06 337

E-post vebjorn.nybrott@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 273 115,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 072 678,-
Felleskostn.: Kr 5 232,- pr.mnd
Selger: Carl Jonathan Seeman

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 84/84 kvm
Tomtstr.: 57102.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 159
Andelsnr.: 179
Oppdragsnr.: 1710250220

Velkommen til Selsbakkvegen 50 C

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Selsbakkvegen 50 C - En nyoppusset 4-roms leilighet med plassering nederst i feltet. Her bor du i rolige omgivelser med lite trafikk, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport.

Verdt å merke seg:

- Delvis åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater.
- 3 romslige soverom på henholdsvis 6,7, 7,6 og 10,4 kvm.
- En av de bedre beliggenhetene i borettslaget, nederst i feltet.
- Nærhet til Bymarka med ypperlige turmuligheter sommer som vinter.
- Både bad og kjøkken er nytt fra 2025 og har fått TG 0, ifølge takstmann.
- Romslig vestvendt balkong på 8,1 kvm, med svært gode solforhold sommerstid.
- Hele leiligheten er totaloppusset i 2025 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Plantegning	37
Nabolagsprofil	39
Egenerklæringsskjema	42
Tilstandsrapport	51
Energiattest	69
Husordensregler	70
Vedtekter	75
Regnskap og budsjett	82
Byggetegninger	92
Midlertidig brukstillatelse	95
Reguleringsplaner	96
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 8.1 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 m² - Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8.1 m² - Veranda

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

57102.2 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger fint til på Hallset/Byåsen. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000. Her er det også apotek og legesenter. Det er ellers kort vei til de fleste servicefunksjoner; offentlig kommunikasjon og treningssenter. I nærområdet finner man flere barnehager og skoler. Det er få minutters gange til senter med dagligvarebutikk, apotek, legesenter, kiosk og restaurant, samt til Byåsen VGS med bibliotek.

Kort vei til holdeplass for metrobuss og trikk med meget gode forbindelser til blant annet sentrum. Nærhet til Bymarka med ypperlige turmuligheter sommer som vinter. Dalgård idrettsanlegg med ishockeyhall, hestesenter, kunstgressbane og idrettshall ligger en kort gåtur unna.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS v/ Martin Gjetnes

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Martin Gjetnes opplyser om følgende byggemåte:

Lavblokk oppført i 1966 etter datidens gjeldende byggeskikk. Bygget er oppført med støpte grunnmurer, yttervegger av støpt betong, utvendig tekket med fasadeplater, etasjeskillere av betong og har flatt tak tekket med takmembran.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 - Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er utført full rehabilitering av våtrom. Arbeidet omfatter ny støp, montering av ny sluk, etablering av nye vannledninger og nye avløpsrør. Det er lagt nytt tettesjikt med 3 strøk membran i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Arbeid utført av: T-Rødsten VVS / Skansen Elektro/ Fin Bolig Drift.

2.1 . Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ny sluk er montert og tilkoblet nytt avløpssystem. Hele gulvet er støpt på nytt. Det er etablert nytt tettesjikt med 3 strøk smøremembran.

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4 - Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny støp, ny sluk, nye vannledninger og avløpsrør.

Arbeid utført av: T-Rødsten VVS

11 - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Komplette nytt elektrisk anlegg installert, inkludert sikringsskap, kurser, stikkontakter, belysning og varmekabler.

Arbeid utført av: Skansen elektro as

11.1 - Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Komplett nytt elektrisk anlegg installert.

13 - Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget disponerer over 113 garasjer med tilkobling for el-bil 375 faste parkeringsplasser utendørs med tilkoblingsmulighet for el-bil. Garasjer og parkeringsplasser kan leies av beboere. Siden det er begrenset antall garasjer, kan man tegne seg opp på venteliste for garasje. Styret følger med på ventelista og tildeler garasjeplasser når disse blir ledige.

Innhold

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:

Boligen er blitt innvendig totaloppusset i 2025.

- Nytt brunbeige havstorp kjøkken med STEIN benkeplate. Påkostet integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombi frys- og kjøleskap, samt vifte.
- Nyoppusset bad som har 60x60 og 60x120 flis på gulv og vegger, svart dusjdør med waterfall dusj, opplegg for vaskemaskin, 100s sort kommode, belysning i speil, fuktstyrt vifte, og varmekabler i gulv.
- Ny 1-stavs laminatgulv Trondheim oak i alle rom (minus bad).
- spotlights i hall, bad og stue.
- Aquastop på oppvaskmaskin.
- Alle overflater er pusset opp.
- Nytt elektrisk anlegg.
- Nytt rør-i-rør og avløpssystem.
- Ny varmtvannsbereder på 120 liter.

PLANLØSNING:

Velkommen til Selsbakkvegen 50 C. En totaloppusset 4-roms i 2025 i 2. etasje, med beliggenhet nederst i feltet.

Entré/gang:

Man går opp til 2. etasje og kommer inn i en entré/gang på 6,8 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med splitter ny 1-stavs laminatgulv, samt behagelige downlights i tak.

Stue:

Stuen er delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 24 kvm. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindu.

Spisebordet finner sin naturlige plass atme peisen, hvor man får plass til 6-8 personer.

Veranda:

Med utgang fra stuen, har man en stor veranda på 8,1 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. Verandaen ligger vestvendt, slik at man har flotte solforhold sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne.

Kjøkken:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2025. Det består av folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate. Det har påkostet integrerte hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn samt ventilator. Komfyrvakt er installert på platetoppen, samt automatisk stoppekran med gulvføler er installert i skap under oppvaskum. Kjøkkenet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

Bad/vaskerom:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 7,5 kvm. Totaloppusset i 2025, og har flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights. Det inneholder dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant, opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp). Rommet er helt nytt og ubrukt, TG 0 ifølge takstmann.

3 soverom:

Boligen inneholder 3 soverom. Alle rommene får plass til dobbeltseng og garderobeskap. To av rommene har inngang fra entréen, og er på 6,7 og 7,6 kvm, mens det siste har inngang fra stuen, og er på 10,4 kvm. Felles for alle soverommene, er at de vender ut mot et rolig område som er felles for borettslaget.

Øvrig:

- Borettslaget har 113 garasjer og ellers rikelig med parkeringsplasser utendørs.
- God lagringsplass i 3 boder, alle i kjelleren.
- Et ekstra gode for beboerne er at borettslaget har egen vaktmester.

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.

TG2 - Vinduer/dører:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og stedvis noe trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det bemerkes harde pakninger på verandadøren.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Innbo og løsøre

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

Ved tildeling av garasje og parkeringsplasser betales også omkostninger til TOBB. Borettslaget benytter Trondheim Parkering. SmartOblat benyttes til parkering i soner (faste plasser) samt tilgang til 3 gjesteplasser. Gjesteplassene er med 48 timers intervall. Ta kontakt pr epost til styret for å få tilgang til innlogging.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005422950

Diverse

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 samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad, samt vedfyring.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 790 000

Formuesverdi primær

Kr 1 063 753

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 255 013

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 1 213
- Felleskostnad avdrag: kr 51
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 349
- Elektroniske fellesavtaler: kr 459
- Tillegg for vakthold: kr 25
- Renhold av fellesarealer: kr 135

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 232

Andel Fellesgjeld

Kr 273 115

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

15.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 51

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 213

Andel fellesformue

Kr 37 770

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Selsbakkhøgda Borettslag

Organisasjonsnummer

948720175

Andelsnummer

179

Om borettslaget

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.

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 strømvartale 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

Lånenummer: 00146188693 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 15.08.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 15.08.2025: 317 254

Andel av saldo: 631

Første termin/første avdrag: 01.10.2007 (siste termin 01.04.2026)

Flytende rente

Lånenummer: 67143939048 - Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 15.08.2025: 5.32% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 15.08.2025: 137 000 000

Andel av saldo: 272 484

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. 179 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.

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse på eiendommen den 16.08.1966

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det foreligger også:

- Igangsettingstillatelse for utskifting av sluk og avløpsrør, datert 01.07.2011.
 - Igangsettingstillatelse for fassadeendring og utvidelse av inngangsparti, datert 17.09.2009.
 - Vedtak for riving og bygging av balkonger, datert 01.07.1994.
 - Vedtak om vindusutskifting og fasadekledning, datert 18.01.1985.
 - Vedtak om utvendig kledning på gavlvegger, datert 14.10.1980.
- I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av tiltakene kan derfor ikke dokumenteres.

BYGGETEGNINGER

Det gjøres oppmerksom på at bad, vaskerom og toalettrom er slått sammen til ett rom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.08.1966.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANEN

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025, og ligger i et område for bevaring av kulturmiljø (Nordre Hallset) i byggesone 2. Plankart kan ses i salgsoppgaven og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan r0134k, datert 20.10.1970, og er regulert til blant annet boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Deler av eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

- r0134n, Selsbakkvegen på strekningen Alette Beyers veg-snuplass ved Selsbakkvegen 50 (24.05.1977)
 - r0134s, Selsbakkvegen 44, 100/1 (02.07.1996)
 - r1051s, Selsbakkvegen 31-37, 100/194 (26.08.2004)
- Kopi av reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til

megler.

PLANLEGGINGSARBEID OG PLANFORSLAG

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

PlanID: r20240026

Plannavn: Tunnel fra Nydalsbrua til Byåsen.

Formål: Tunnelen vil gi nye muligheter for kollektivtilbudet Byåsen-Sluppen. Tanken er også å frigi plass til sykling i Byåsveien og andre trafikkerte gater, samtidig som blant annet Ila og Midtbyen kan få mindre biltrafikk. Kjøproblemene på Nordre avlastingsveg vil bli redusert.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen:

PlanID: r20240032

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

Formål: Reguleringsplanen vil bidra til en mer bymessig bebyggelse og styrke områdets befolkningsgrunnlag og estetiske kvaliteter. Plangrepet går ut på å legge til rette for ny bebyggelse langs Alette Beyers veg, fordelt på fem bygg av varierende høyde.

Adgang til utleie

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. 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).

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

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing 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, 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

273 115 (Andel av fellesgjeld)

4 063 115 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 072 678 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 080 578 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 083 378 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørsgebyr kr 5 990 og visninger kr 3 490 pr. stk.

Ansvarlig megler

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Ansvarlig megler bistås av

Vebjørn Nybrott
Eiendomsmegler
vebjorn.nybrott@aktiv.no
Tlf: 957 06 337

Oppdragstaker

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

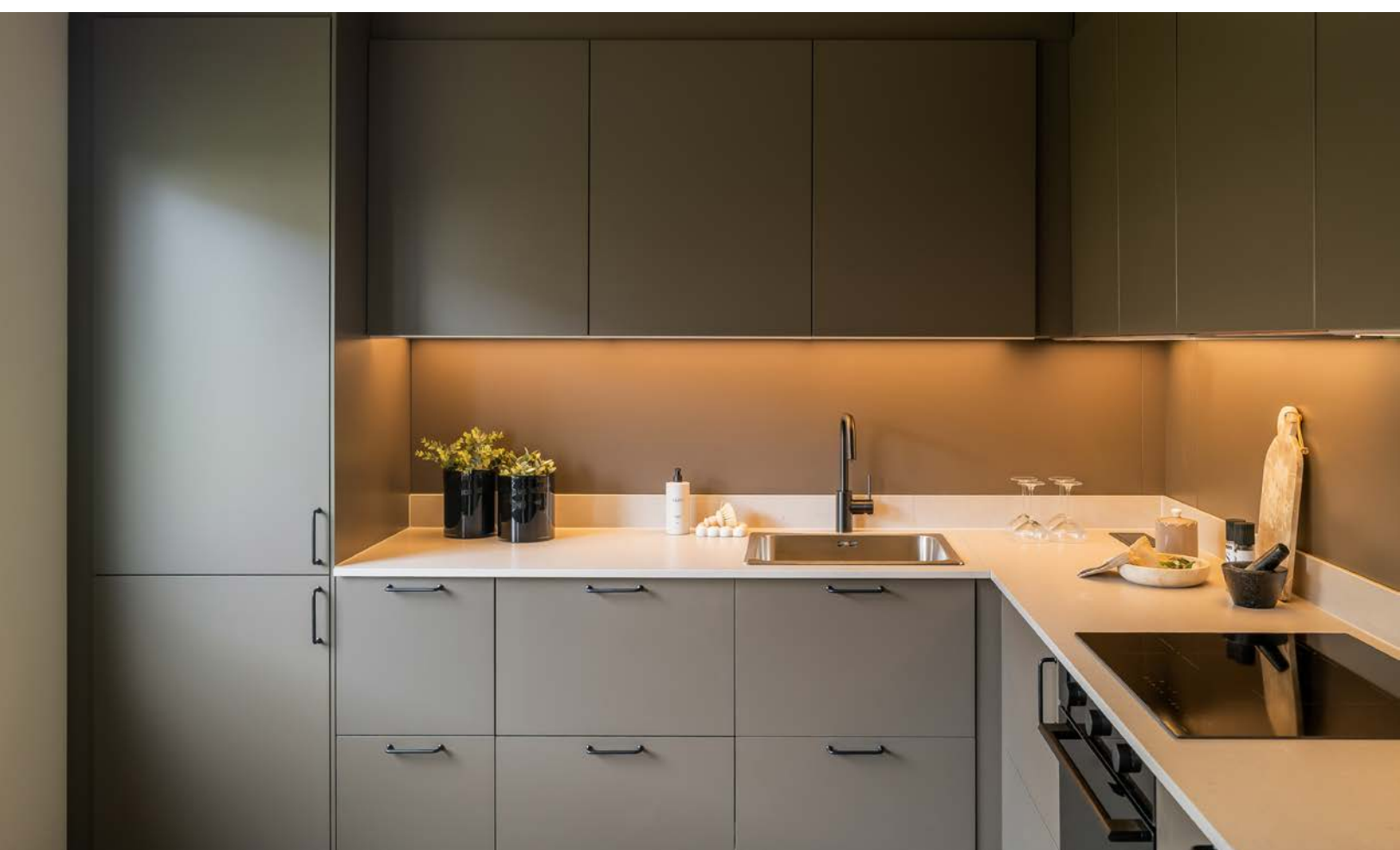
Salgsoppgavedato

21.08.2025

















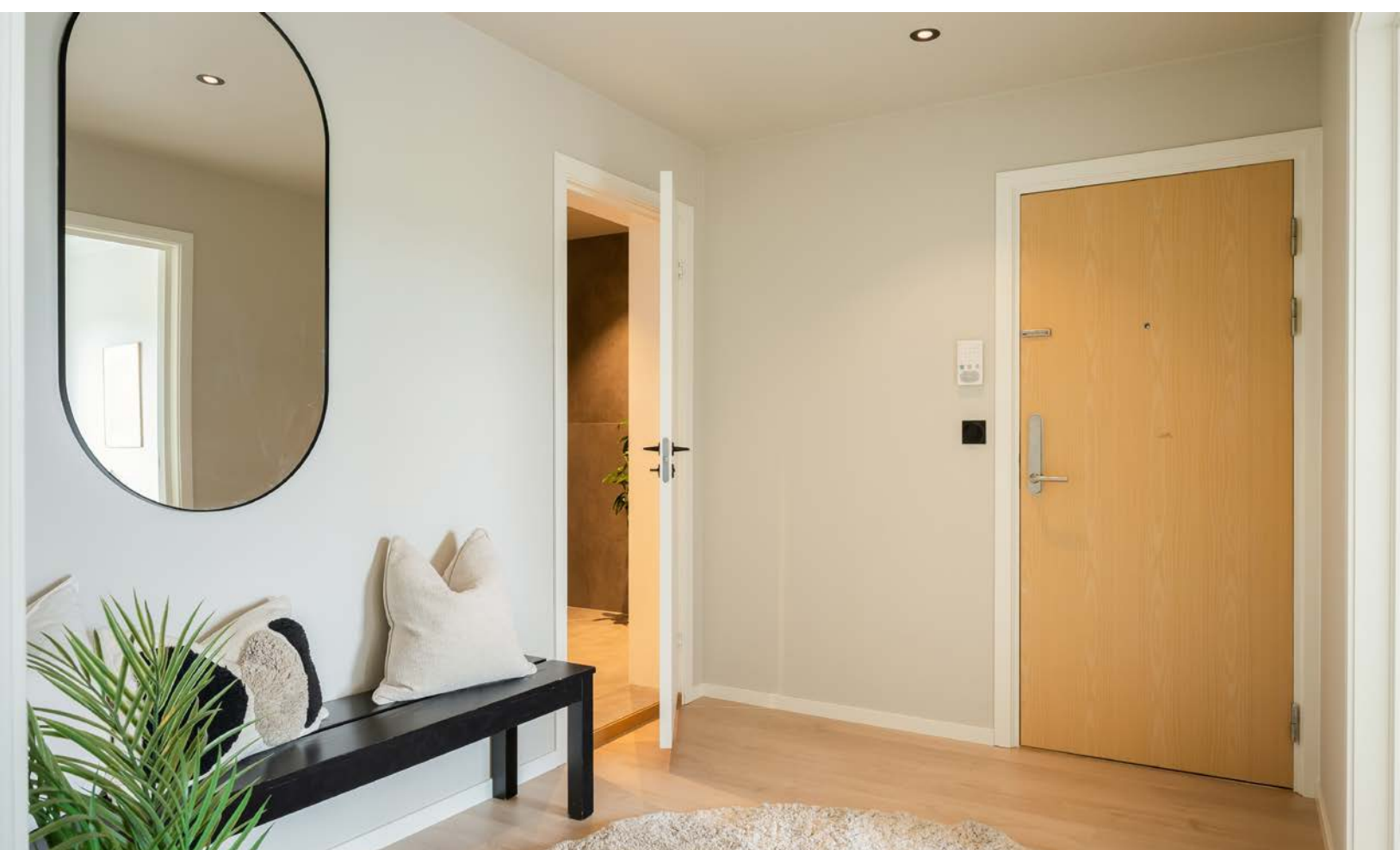








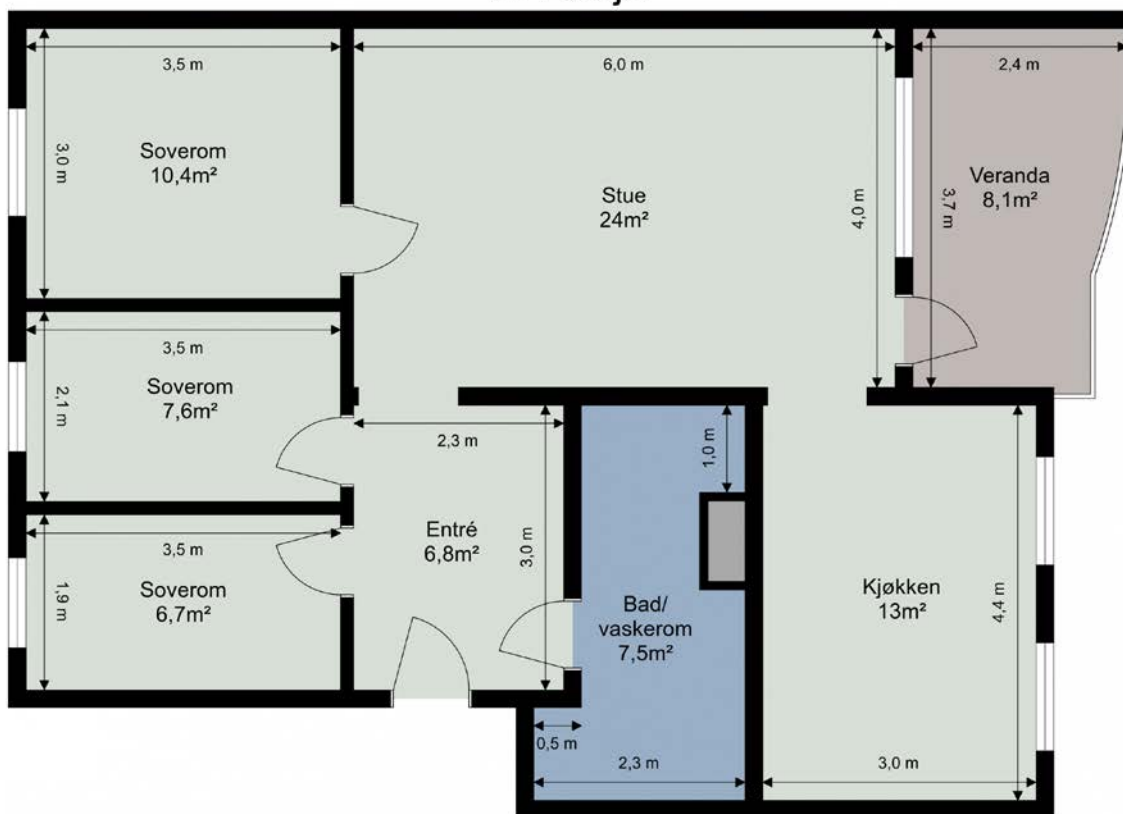






Selsbakkvegen 50 C

2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Selsbakkvegen 50C - Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hallset Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	7 min 0.5 km
Selsbakk stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Rognheim Linje 9	15 min 1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	8 min 0.6 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Romolslia skole (1-7 kl.) 182 elever, 14 klasser	6 min 2.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	7 min 2.8 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	11 min 0.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	11 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

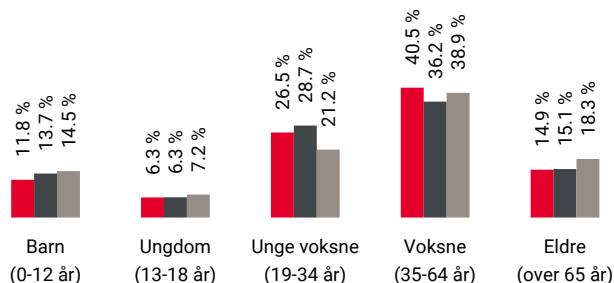
Veldig bra 77/100



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

Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Coop Prix Rognheim PostNord	13 min 1.1 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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



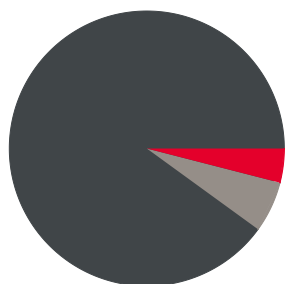
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Byåsen videregående	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Selsbakk skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
🚴 EasyFit Byåsen	5 min	🚶
🚴 3T-Byåsen	11 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
90% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

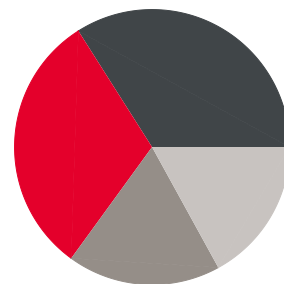
10 min 🚗



Vitusapotek Hallset Hage

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



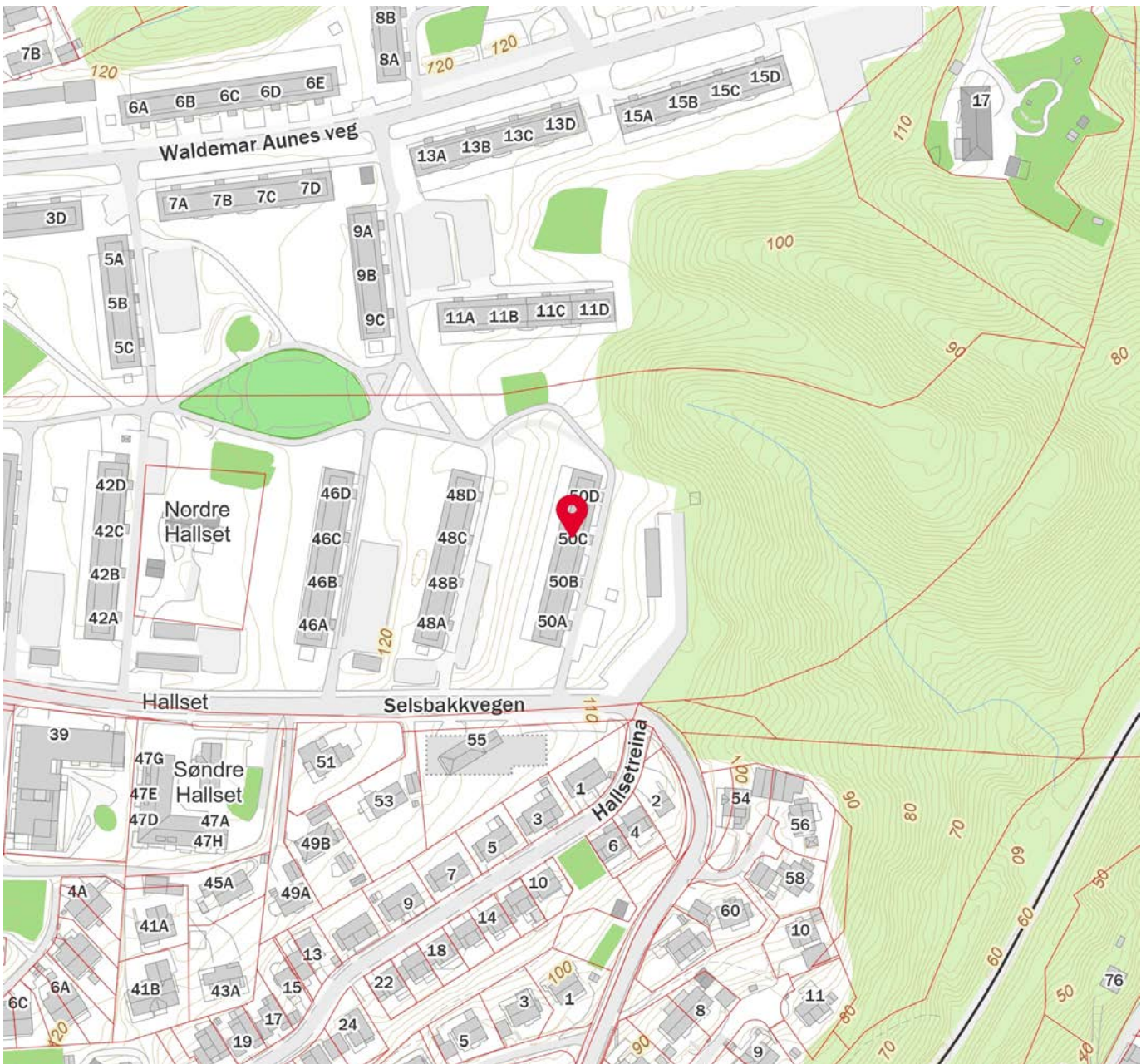
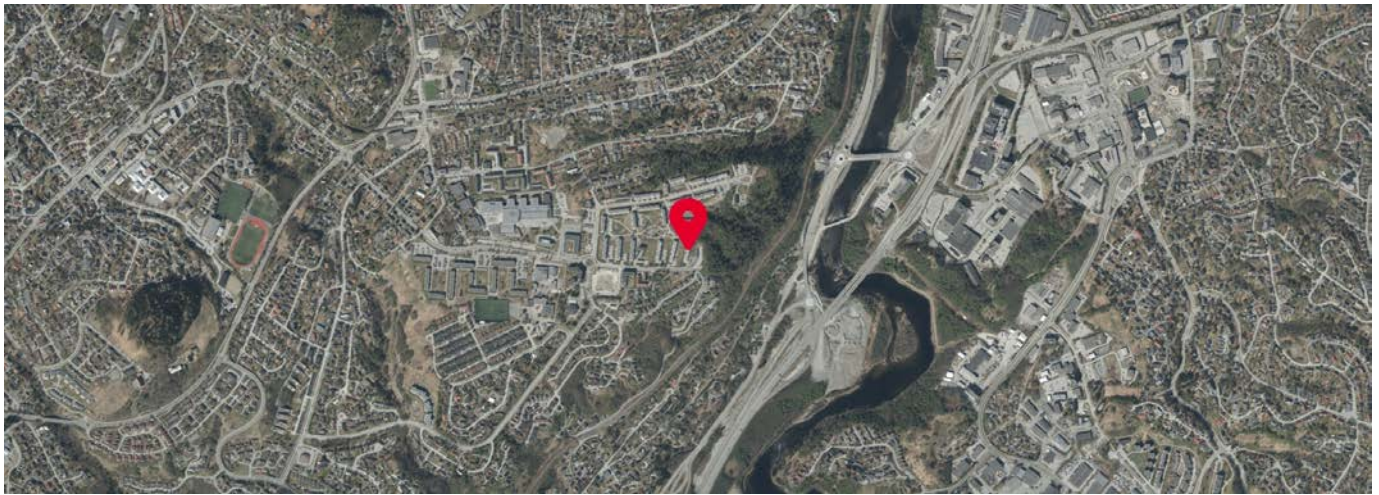
0%

49%

Hallset nordre/Selsbakkhøgda
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250220	

Selger 1 navn
Carl Jonathan Seeman

Gateadresse	
Selsbakkvegen 50C	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7027

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250220

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført full rehabilitering av våtrom. Arbeidet omfatter ny støp, montering av ny sluk, etablering av nye vannledninger og nye avløpsrør. Det er lagt nytt tettesjikt med 3 strøk membran i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Arbeid utført av	T-Rødsten VVS / Skansen Elektro/ Fin Bolig Drift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny sluk er montert og tilkoblet nytt avløpssystem. Hele gulvet er støpt på nytt. Det er etablert nytt tettesjikt med 3 strøk smøremembran.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny støp, ny sluk, nye vannledninger og avløpsrør
Arbeid utført av	T-Rødsten VVS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett nytt elektrisk anlegg installert, inkludert sikringsskap, kurser, stikkontakter, belysning og varmekabler.
Arbeid utført av	Skansen elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Komplett nytt elektrisk anlegg installert.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Borettslaget disponerer over 113 garasjer med tilkobling for el-bil 375 faste parkeringsplasser utendørs med tilkoblingsmulighet for el-bil. Garasjer og parkeringsplasser kan leies av beboere. Siden det er begrenset antall garasjer, kan man tegne seg opp på venteliste for garasje. Styret følger med på ventelista og tildeler garasjeplasser når disse blir ledige.
-------------	---

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250220

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250220

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonathan Seeman	a5043acc2c90cacf4780b 85b1ea949b1c9b1a0e7	20.08.2025 09:16:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250220

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Rapport utført av Aktiv Eiendomsmedling AS den 21.08.2025

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastssettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Vejbjørn Nybrott.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Selsbakkvegen 50 C, 7027 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 100 BNR 159 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HALLSET NORDRE

Verdivurdert til

3 790 000

273 115 **4 063 115** **48 370**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m ²	- m ²	- m ²	8 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	5 232
Formue	37 770
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

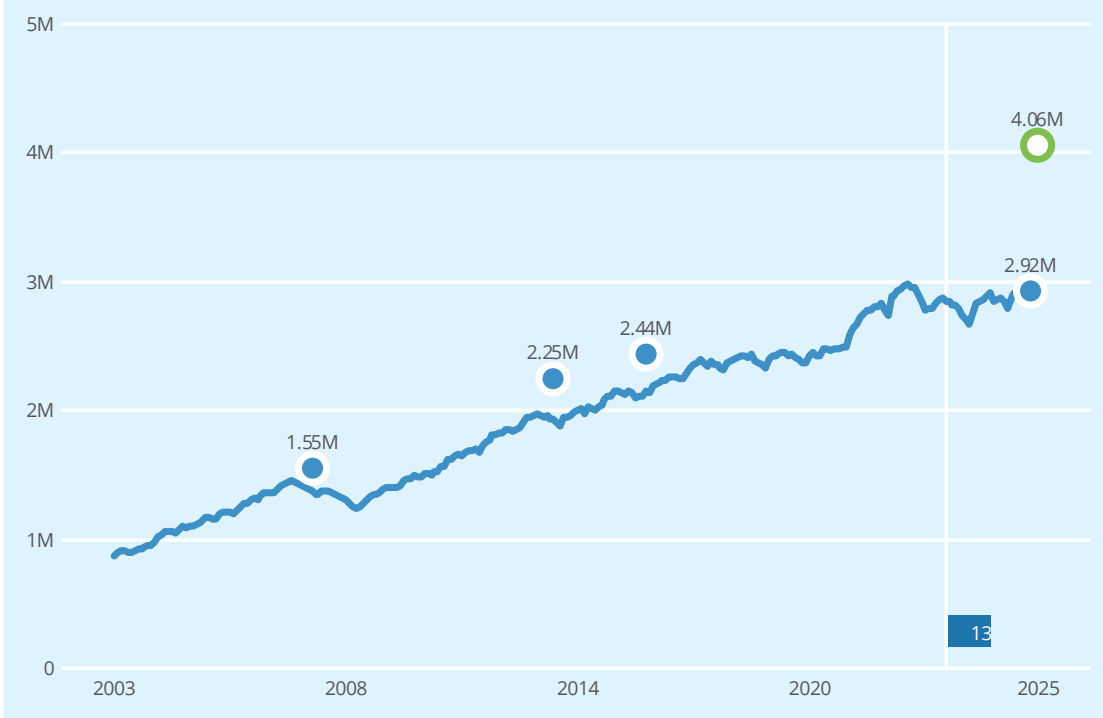
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Waldemar Aunes veg 15 D 84 m ² 1966 1. etg 3 sov	28.02.2025	3 770 000	4 000 000	261 461	4 261 461	50 732
2 Waldemar Aunes veg 13 A 84 m ² 1965 3. etg 3 sov	09.07.2021	3 190 000	3 750 000	158 342	3 908 342	46 528
3 Waldemar Aunes veg 7 D 84 m ² 1966 3. etg 3 sov	22.03.2024	3 690 000	3 800 000	220 308	4 020 308	47 861

Nyoppusset 4-roms leilighet med plassering nederst i feltet. Her bor du i rolige omgivelser med lite trafikk, samtidig som du har kort vei til skoler, barnehager og kollektivtransport.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

- 1 Blokk
 - 2 Blokk
 - 3 Blokk
 - 4 Blokk
 - 5 Blokk
 - 6 Blokk
 - 7 Garasje, anneks
- +6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
18.06.2025	18.06.2025	03.07.2025	-	2 650 000	273 115	2 923 115	14
17.01.2016	27.01.2016	07.04.2016	2 290 000	2 250 000	188 149	2 438 149	
15.10.2013	22.10.2013	20.01.2014	2 150 000	2 050 000	196 501	2 246 501	
09.11.2007	09.11.2007	08.02.2008	-	1 480 000	73 911	1 553 911	

- 14 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er totaloppusset siden sist salg.



Leiligheter til salgs i HALLSET NORDRE grunnkrets nå



3.7M

3.6M

3 470 000

Prisantydning i snitt

3.4M

3.3M

3.2M

Annonsene har i
snitt ligget ute i**46**
dager

Leiligheter solgt i HALLSET NORDRE grunnkrets siste 6 mnd

**3 135 000**

Salgspris i snitt

3 111 000

Prisantydning i snitt

Solgt i snitt
i løpet av**23**
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser**62 528**Midtbyen bydel i snitt siste
6 mnd**48 370** Selsbakkvegen 50 C
Totalpris 4 063 115**45 917** HALLSET NORDRE
grunnkrets i snitt siste 6
mnd



Sjekk gyldighet på rapport



Gjetnes
takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Selsbakkvegen 50 C
7027 TRONDHEIM
5001/100/159/0/0/0

Rapportdato

21.08.2025

TG 0		5
TG 1		1
TG 2		1
TG 3		0
TG IU		0

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Befaring utført den 18.08.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av
NITO





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Selsbakkvegen 50 C, 7027, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/100/159/0/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

Tomt: 57 102.20 m²

Hjemmelshaver(e): Carl Jonathan Seeman

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Lavblokk oppført i 1966 etter datidens gjeldende byggeskikk. Bygget er oppført med støpte grunnmurer, yttervegger av støpt betong, utvendig teknet med fasadeplater, etasjeskillere av betong og har flatt tak teknet med takmembran.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Hele leiligheten har vært gjenstand for oppussing/renovering i 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

2.etasje			
Primærrom 84 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 84 m ²	BTA 88 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 84 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 9 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 84 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

1

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og stedvis noe trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det bemerkes harde pakninger på verandadøren.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

20.08.2025

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5007100/159/07070

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Bad, vaskerom og toalettrom er slått sammen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert den 16.08.1966.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer og verandadør er fra 1989. Innerdører skiftet ut i 2025.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og stedvis noe trege vridere på vinduer. Utskifting av disse anbefales på sikt.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det bemerkes harde pakninger på verandadøren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renoverert i 2025.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger har lastet opp alt av dokumentasjon på boligmappe.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 0 

Kommentar:

Overflatene fremstår som nye og ubrukt. Ingen skader eller avvik avdekket.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0 

Kommentar:

Det observeres bruk av membran og slukmansjett i sluket. Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Mekainsk avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:

Dusjvegg av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Badet er nytt og utbrukt.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog, folierte fronter og benkeplate i komposittstein.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask. Innredningen fremstår som ny og ubrukt. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut ifm renoveringen i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedovn

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2025 er installert i høyskap på badet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet. Det er ført drenerør fra skapet med "siklemikk" på vegg. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Felles trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Hele det elektrisk anlegget har blitt oppgradert i 2025.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Ligger på boligmappa.no.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

Bilde

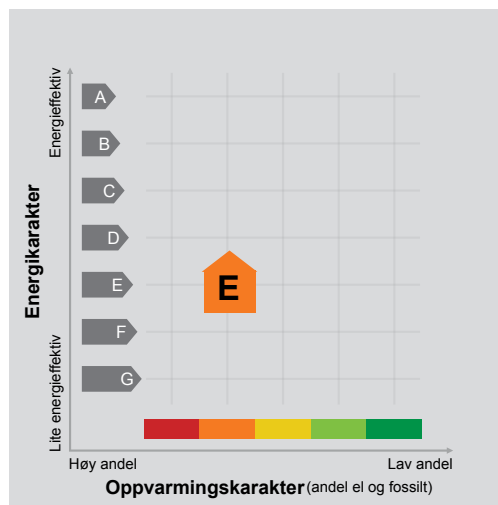


SELSBAKKVEGEN 50 C - 5001/100/159/0/0/0

ENERGIATTEST



Adresse	Selsbakkvegen 50C
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182390917
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-131060
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

Velkommen!

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

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

Ansvar - omfang

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

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

Fellesanlegg – grilling – lekeplasser – dyrehold - parkering

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

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

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

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

Renhold av fellesarealer

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

Kildesortering - avfall

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

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 naboens 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 være 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, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

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

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

Vaskerier og tørkeplasser

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

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

Baderom, wc, kraner og ledninger

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

Plikt - 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 tildeles kun 1 - en parkeringsplass.
 - 2.1 Dersom man får tildelt plass nr. 2, vil det være med forbehold om en måneds oppsigelse. Parkeringsplass nr. vil koste kr 200,- per mnd (per mai 2018) (pkt. 2.1 tilføyd av generalforsamlingen 02.05.2018)
3. Leietaker kan ikke tildeles parkeringsplass, dog kan parkeringsplass tilhørende framleiet leilighet disponeres av framleietakeren.
4. Det er til enhver tid det sittende styret som tildeler parkeringsplassene, og kan flytte tildelte plasser til en ny parkeringsplass som ikke tilhører blokken 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 tildeles 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

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(boret) 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 (enkelpersoner) 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Selsbakkhøgda Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

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

Selsbakkhøgda Borettslag - Balanse 2024

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

Sted: _____, dato: _____

Hanne Cecilie Hagen
Leder

Torggrim Wårum
Styremedlem

Anne Kristin Skar Vigtil
Styremedlem

Per Magnus Heggland
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Vakthold	167 975	168 000
Tillegg Vasking	907 225	907 200
Sum andre tillegg	1 075 200	1 075 200

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift elbil	266 608	45 891
Strømvavgift eluttak	14 262	12 800
Inntekt parkering	1 109 369	899 030
Inntekt grendahus/bomiljøareal	12 500	60 000
Andre leieinntekter	21 667	0
Kompensasjon/erstatning	14 828	10 000
Inntekt brøyting/strøing	112 761	104 758
Inntekt ved eierskifter	25 000	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	750	1 500
Utleie av miljøhus/grendahus	187 500	368 750
Utleie av utstyr og areal	97 198	105 467
Viderefakturering	11 200	1 680
Viderefakturering energi, strøm	50 071	0
Salg fra Vippsløsning	29 895	13 540
Sum andre inntekter	1 979 388	1 623 416

Strømvavgift elbil gjelder inntekt fra Emes Europe.
 Utleie grendahus gjelder inntekt fra Davinci AS

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 104 927	1 061 273
Arbeidsgiveravgift	280 160	294 417
Feriepenger	139 875	127 997
Pensjonskostnader	-15 436	114 990
AFP-premie	19 541	20 432
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	5 879	0
Personalopplæring	0	1 600
Reisekostnader	1 337	0
Andre lønnskostnader	162 525	94 212
Sum personalkostnader	1 698 809	1 714 921

Samlet antall årsverk: 1,68
 Obligatorisk tjenstepensjon
 Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 939	26 914
Fakturerte tjenester	377 544	234 994
Juridisk rådgivning	798 000	494 144
Teknisk rådgivning	9 375	32 725
Sum eksterne honorarer	1 212 858	788 776

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.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	51 982	56 232
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	27 641
Avtale om skadedyrbekjempelse	52 403	18 447
Avtale om parkeringskontroll	14 689	10 710
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	91 429
Sum drifts- og serviceavtaler	119 074	204 459

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	690 869	926 973
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	252 690	144 949
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	127 141	153 766
Reparasjon og vedlikehold uteområde	254 046	410 119
Reparasjon og vedlikehold annet	131 182	123 544
Sum vedlikehold	1 455 927	1 759 351

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	5 142 035	2 839 867
Prosjektvedlikehold	18 238 573	13 132 260
Sum periodisk vedlikehold	23 380 608	15 972 127

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

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	433 560	654 061
Verktøy, driftsmateriell, inventar	269 956	189 327
Kontorrekvisita, trykksaker	7 966	33 018
Telefon og porto	1 466	1 393
Drift maskiner	690 168	491 959
Gaver	6 177	8 235
Kostnader vedr. styrearbeid	13 401	5 059
Generalforsamling/årsmøte	88 458	60 937
Kurskostnader	49 650	54 613
Bankgebyrer	2 291	1 856
Andre gebyrer	44 319	35 953
Tilskudd bomiljø	11 962	9 547
Hjemmeside/internett/TV-abo	57 247	36 995
Dagligvarer	10 493	19 891
Julebord/styresamling	13 270	10 635
Andre kostnader	42 336	35 593
Sum andre driftsutgifter	1 742 722	1 649 072

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	13 521 915	-1 286 072
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-19 305 195	-11 519 704
Tilbakeført avskrivning	1 786 228	719 966
Tilgang av anleggsmidler	-1 175 564	-10 659 221
Opptak lån	137 000 000	110 000 000
Avdrag lån	-110 296 259	-73 807 697
Utbetalt innskudd	-333 000	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-100 000	0
Reduksjon langsiktig fordring	0	74 643
Årets endring i disponible midler	7 576 211	14 807 987
Disponible midler i periodens slutt	21 098 126	13 521 915
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	21 098 126	13 521 915

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner	Park. plass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	17 353	1 208 665	0	2 235 444	1 072 278
Årets tilgang :	0	0	0	151 595	152 281	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	17 353	1 208 665	151 595	2 387 725	1 072 278
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	17 353	0	2 527	1 818 063	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	1 208 665	149 068	569 662	1 072 278
Årets avskrivninger :	0	0	0	2 527	173 151	0
Antatt levetid i år :		5		10	5	

	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 868 891	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	10 224 211
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	871 688
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 868 891	34 613 311	51 858	100 712	1 370 314	11 095 899
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	46 671	100 712	1 322 017	1 119 094
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 868 891	34 613 311	5 186	0	48 297	9 976 805
Årets avskrivninger :	0	0	5 186	0	21 059	1 051 477
Antatt levetid i år :			10	3	5	10

	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	142 646 397	4 915 451	565 261	3 173 975
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	512 026	0	2 552 537

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	142 646 397	4 403 425	565 261	621 438
Årets avskrivninger :	0	0	245 772	0	255 298
Antatt levetid i år :			20		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 innstallasjon av elbilanlegg, innkjøp av sitteklipper og snøskuffe.

Note 11 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Langsiktige fordringer	418 482	318 482
Sum langsiktige fordringer	418 482	318 482

Langsiktige fordringer består av penger satt av til leasingavtale.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	68 869	72 564
Bankinnskudd	25 516 842	20 315 505
Sum bankinnskudd	25 585 711	20 388 069

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	87 591 406	99 111 110
Andelskapital 01.01	56 000	56 000
Andelskapital 31.12	56 000	56 000
Annen egenkapital 01.01	87 535 406	99 055 110
Årets resultat	-19 305 195	-11 519 704
Annen egenkapital 31.12	68 230 211	87 535 406
SUM EGENKAPITAL 31.12	68 286 211	87 591 406

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

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	189 105 404
Restgjeld 31.12	150 979 078

Pålydende pantstillelser var 415 962 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

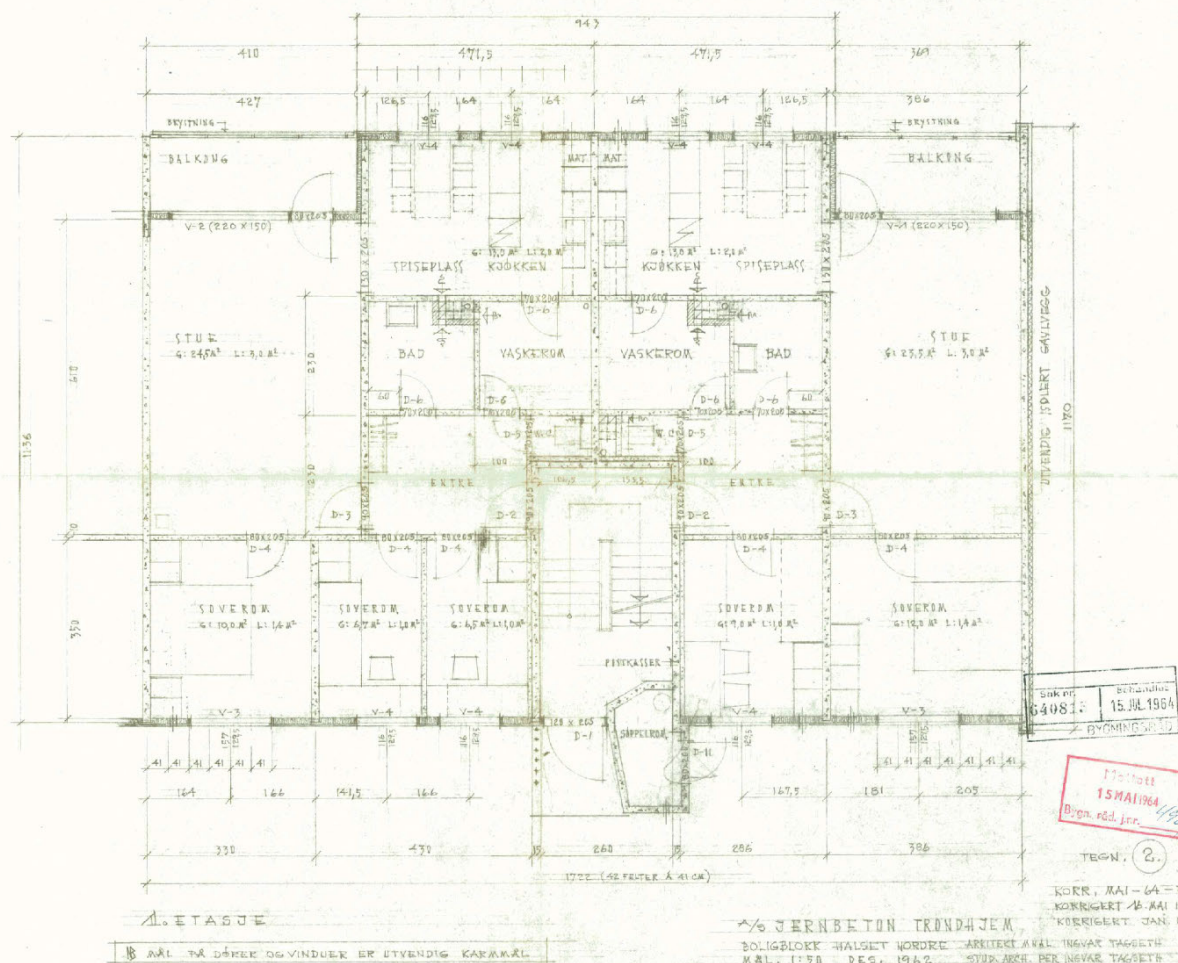
Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Danske Bank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 8426.10.72695 + opptak av lån ifm rørfornyingsprosjekt	Refinansiering + rørfornyingsprosjekt	
Lånenummer:	67143939048	84261072695	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2001
Rentesats:	5.32 %	5.38 %	4.646 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 0,6 % margin	3 mnd nibor + 0,65 %	
Beregnet innfridd:	06.09.2026	06.09.2024	01.04.2026
Opprinnelig lånebeløp:	137 000 000	110 000 000	5 040 000
Lånesaldo 01.01:	0	110 000 000	766 807
Avdrag i perioden:	0	110 000 000	296 259
Opptak i perioden:	137 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	137 000 000	0	470 548
Saldo 5 år frem i tid:	137 000 000	0	0

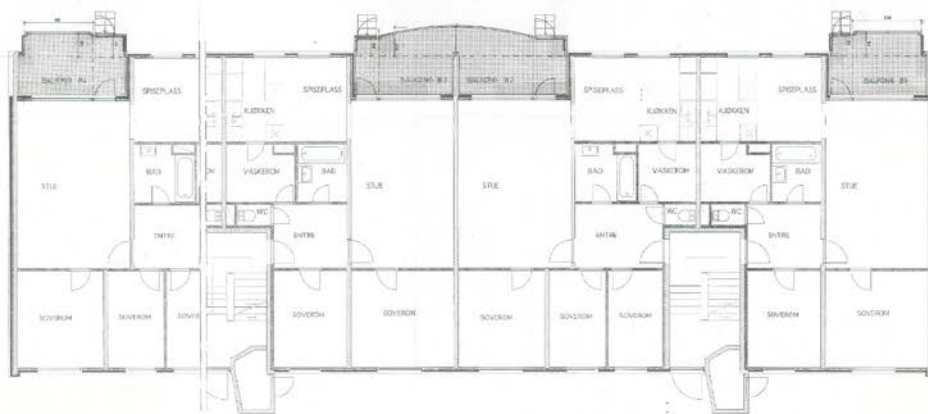
PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 00146188693	170	936	159 120
	85	895	76 075
	110	842	92 620
	55	807	44 385
	102	732	74 664
	15	673	10 095
	23	591	13 593
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143939048	170	272 484	46 322 280
	85	260 567	22 148 195
	110	245 265	26 979 150
	55	234 966	12 923 130
	102	213 044	21 730 488
	15	195 830	2 937 450
	23	172 142	3 959 266

Note 17 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	13 508 530	13 508 530
Andre innskudd	0	333 000
Sum innskudd	13 508 530	13 841 530





BYGGETEGNING FOR ENHET BALINGSTORVOLD ENHET BALINGSTORVOLD ANDELSEIENHET		11 / 2004 11 / 2004 11 / 2004	A
DRUKKJØP/BOKSTILLAC STY. BALINGSTORVOLD ANDELSEIENHET		PLANENHET: 11 / 2004 11 / 2004	A
STY. BALINGSTORVOLD ANDELSEIENHET		STY. BALINGSTORVOLD ANDELSEIENHET	A

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

TC/JG

18.01.1985

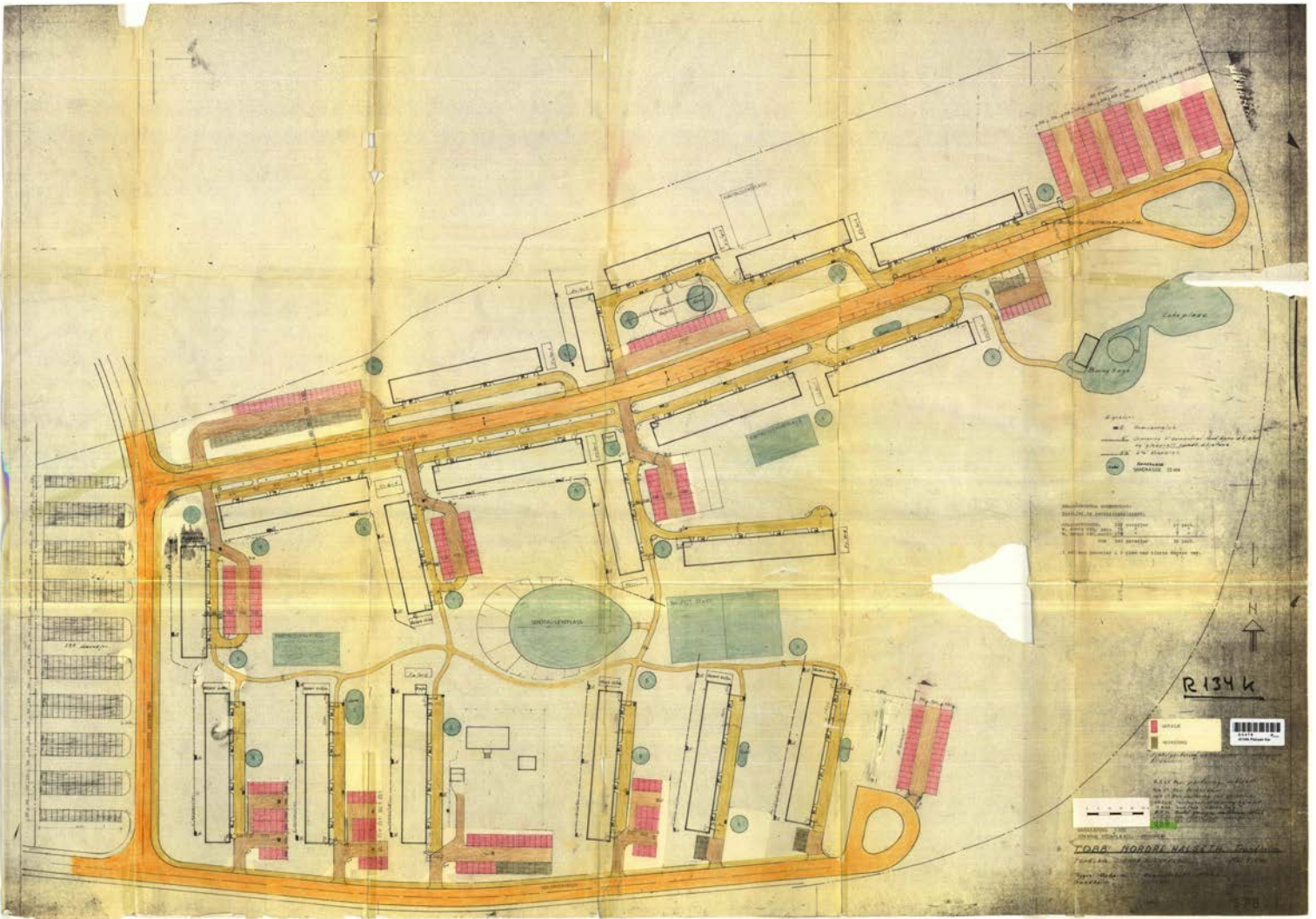
VINDUSSKIFTING OG FASADEKLEDNING I SELSBAKKHØGDA BORETTSLAG

Det vises til søknad vedrørende ovennevnte arbeider.

Byggesakskontoret har ingen merknader til arbeidene.

BYGGESAKSKONTORET

Torfinn Carlsen





**TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING**

R 134 d

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

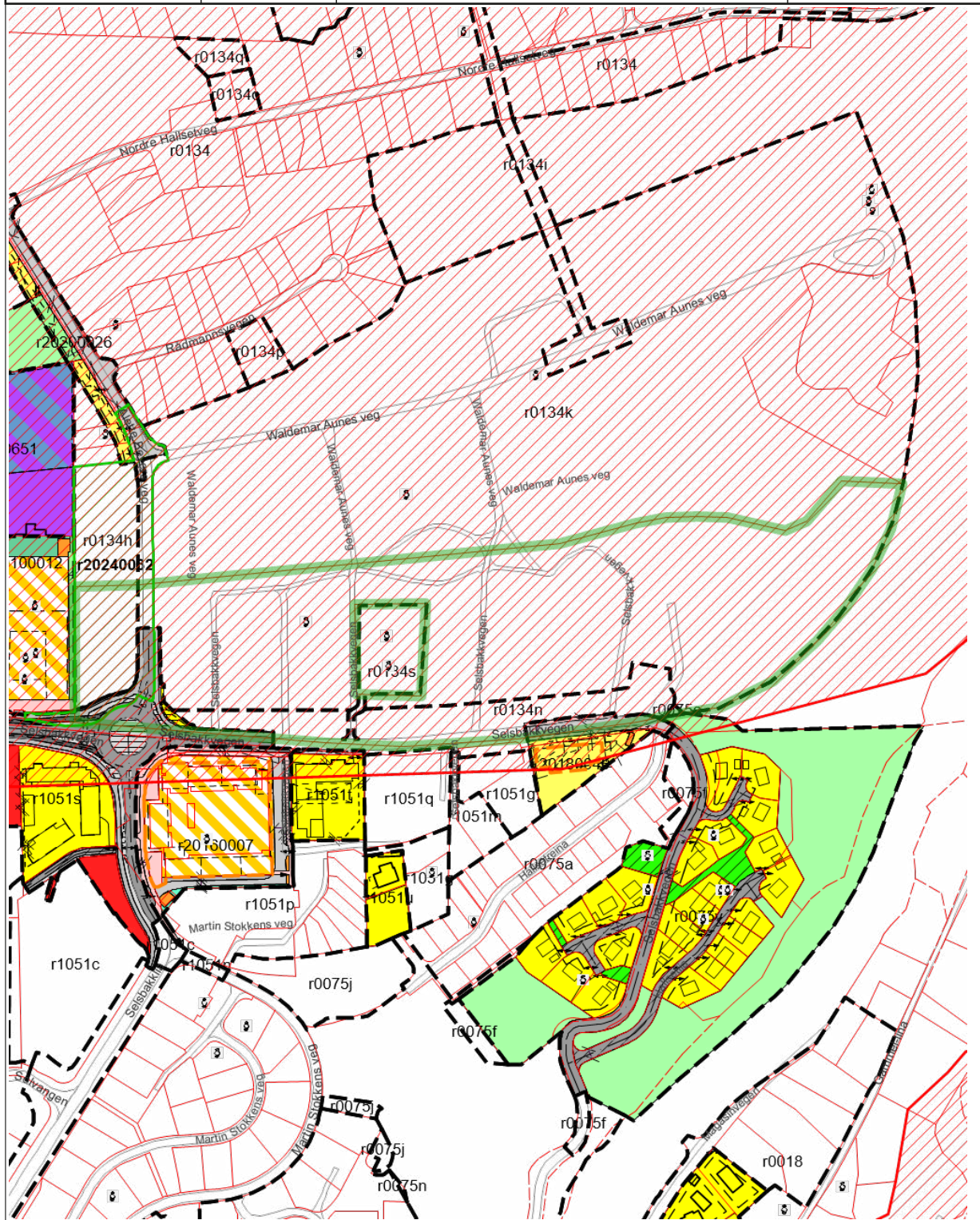
Det må skaffes oppstillingsplass for biler i forholdet 1 bil pr. leilighet innen de områder som er regulert til garasjeformål i planen.

000

Tegnforklaring

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

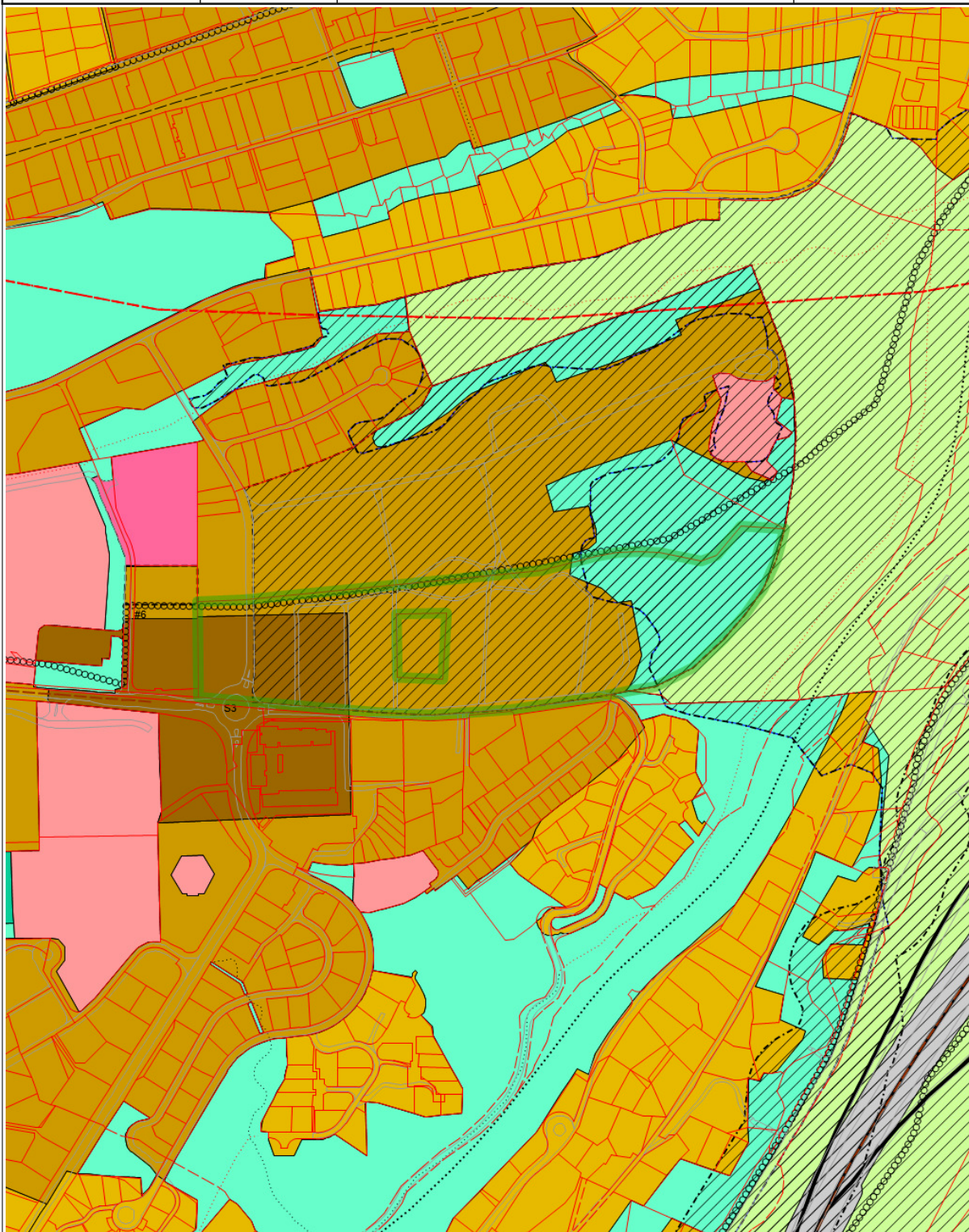
 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:3500	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Selsbakkvegen 50C 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	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 støyskerm		Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		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		

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 159	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Selsbakkvegen 50C 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Veg		Bestemmelsesområde #6
	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				



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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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 50C
7027 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vebjørn Nybrott

Telefon: 957 06 337
E-post: vebjorn.nybrott@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 viderefremidlet 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