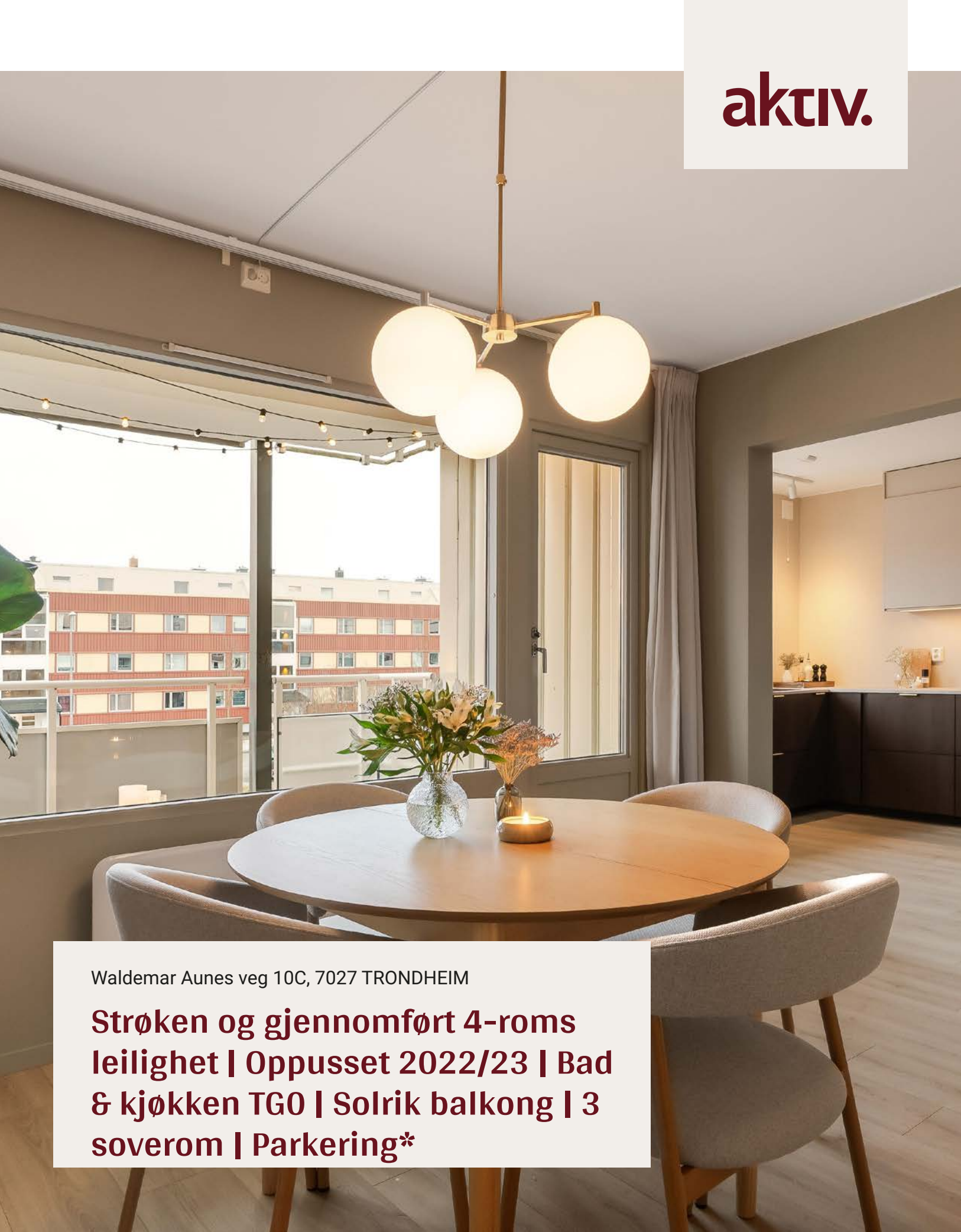
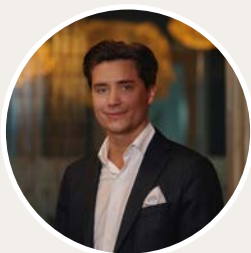


The image shows a modern, minimalist apartment interior. In the foreground, a round, light-colored wooden dining table is surrounded by four contemporary chairs with light-colored upholstery and wooden legs. On the table, there is a small glass vase with white flowers, a smaller vase with dried flowers, and a lit candle in a dark holder. Above the table, a modern pendant light fixture with three large, spherical, frosted glass shades hangs from the ceiling. The room features large windows and a glass door leading to a balcony. The balcony has a glass railing and string lights hanging from the ceiling. Through the glass, a view of a multi-story apartment building with red and white facades is visible. To the right, a glimpse into the kitchen area shows dark cabinetry and a light-colored countertop. The overall atmosphere is warm and inviting, with soft lighting from the pendant light and the candle.

aktiv.

Waldemar Aunes veg 10C, 7027 TRONDHEIM

**Strøken og gjennomført 4-roms
leilighet | Oppusset 2022/23 | Bad
& kjøkken TG0 | Solrik balkong | 3
soverom | 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 332 471,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 132 034,-
Felleskostn.: Kr 5 479,- pr mnd.
Selger: Jens Anders Eriksen
Ingvild Pålsdatter Lønvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 80/92 kvm
Tomtstr.: 88842 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 100, bnr. 158
Andelsnr.: 500
Oppdragsnr.: 1710250316

Velkommen til Waldemar Aunes veg 10C!

Aktiv Eiendomsmegling v/Vebjørn Nybrott har gleden av å presentere Waldemar Aunes veg 10 C - En nyoppusset 4-roms leilighet med flott beliggenhet 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:

- En av de bedre beliggenhetene i borettslaget.
- 3 romslige soverom på henholdsvis 7,5 og 13 kvm.
- Delvis åpen stue/kjøkkenløsning med store vindusflater.
- Nærhet til Bymarka med ypperlige turmuligheter sommer som vinter.
- Både bad og kjøkken er nytt fra 2022/23 og har fått TG 0, ifølge takstmann.
- Romslig sørvendt balkong på 7 kvm, med svært gode solforhold sommerstid.
- Hele leiligheten er totaloppusset i 2022/23 (se liste over oppgraderingene i salgsoppgaven).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	61
Vedtekter	62
Husordensregler	69
Regnskap	74
Byggetegninger	84
Midlertidig innflyttingstillatelse	97
Reguleringskart	98
Reguleringsbestemmelser	104
Planoversikt	109
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 92 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 m² - Kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 80 m² - Entrè/ gang, tre soverom, bad, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerboder er 5m², 4m² og 3m².

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

88842 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

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Espen Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Espen Sivertsen opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etagenskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totalrenovert baderom i april 2022. Arbeid utført av Trondheim Mur og Våtrom AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Totalrenovert baderom i april 2022. Lagt nytt rør-i-rør-system.

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: Rørfornyning i regi av borettslaget i 2024. Nytt opplegg til oppvaskmaskin og vask på kjøkken i 2022. Arbeid utført av Olimb Rørfornyning AS og Stiftstaden Rør AS.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Nytt sikringsskap, nye kurser til bad og kjøkken, og alt av elektrisk arbeid

på baderom utført i 2022. Oppgradering av elektrisk anlegg på stue og nytt elektrisk anlegg på kjøkken i 2022. Oppgradering av elektrisk anlegg på tre soverom og gang i 2023. På soverom og i gang ble kablene lagt og stikkene montert selv, hvorpå Elektro Trøndelag AS har gjort alt av koblinger og sett over arbeidet som er gjort. Arbeid utført av Elektrikerservice AS, Elkul Elektro AS og Elektro Trøndelag 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: El-tilsyn ved Tensio utført, utbedret og godkjent i 2022. Ved dette tidspunktet var kun baderom og sikringsskapet renoveret.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er montert ladestolper i regi av borettslaget på parkeringsplass utenfor blokka i 2024.

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, tømrerarbeid etc)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Leiligheten er totalrenoveret med egeninnsats på alle punkter sett bort fra elektrisk arbeid, rørleggerarbeid og arbeid med våtrom.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Lagt nye terrassebord på balkong i 2022.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Vedtatt å bygge ny vaktmestergarasje i borettslaget, som per dags dato er under bygging. Forslag om å utbedre fasader og tak i borettslaget.

Tilleggs kommentar

Ildsted ble fjernet i 2022, og hullet etter piperøret ble tettet forskriftsmessig med egeninnsats. Det er fullt mulig å ta nytt hull for å sette opp ildsted igjen.

Innhold

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK:

Boligen er blitt innvendig totaloppusset i 2022/23. Under følger vedlikeholdshistorikk

for hvert rom.

Kjøkken, nytt 2022:

- Gulv: Lillehammer laminatgulv fra Pergo
- Veggfarge: Sand fra Jotun
- Kjøkkeninnredning: Metod fra IKEA
- Kjøkkenfronter: Sinarp fra IKEA og malte fronter fra IKEA med fargen Sand fra Jotun.
- Håndtak underskap: Fra Beslagonline
- Benkeplate: Delaware Stein fra Norema/Power
- Vask: Underlimt Franke fra Norema/Power
- Blandebatteri: Tapwell
- Kjøl/frys: Samsung kombiskap innebygd
- Stekeovn: Hisense integrert stekeovn
- Oppvaskmaskin: Electrolux
- Kokeopp: Fördelaktig induksjon integrert ventilator 83 IKEA 700 svart
- Spotskinne fra Elektroimportøren med trådløs dimmer
- Ledstripe under overskap med trådløs dimmer

Bad, nytt 2022:

- Veggfarge: Thoughtful fra Jotun
- Veggflis: Venezia 60x60 bianco fra Fagflis
- Dusjvegg: Contour skyvedør nisje 120 matt sort fra Modena
- Blandebatteri dusj: Celeste stoke fra Megaflis
- Baderomsmøbel: ikea godmorgon
- Vask: ORRSJÖN ikea
- Blandebatteri vask: Celeste stoke fra Megaflis
- VVB: Høiax RSBXX ECO 140l express benkebereder
- Speil: Sissel Speil med antidugg fra Badnor

Stue, nytt 2022:

- Veggfarge: Jotun Granskygge
- Gulv: Lillehammer Pergo Laminat
- Spotskinne fra elektroimportøren
- Vegg mellom pipe og kjøkken har montert skrusikker gips.
- Vegg mellom pipe og gang er lektet ut med spikerslag for oppheng av TV.
- Internettkabel ligger i veggen, under list rundt pipe og i veggen fra modem til TV-benk.
- Rør mellom TV og TV-benk for skjulte kabler
- TV-benk er BESTÅ fra IKEA
- Skjenk er moderniserte skap med Sinarp dekkside på toppen fra IKEA

Gang, nytt 2023:

- Veggfarge: Devine fra Jotun
- Spotskinne: fra Elektroimportøren
- Dimmer: Zigbee fra Namron

- Gulv: Lillehammer laminatgulv fra Pergo

Soverom, nytt 2023:

- Fargekode vegg: Fargerike Frostblad og Impression fra Jotun.
- Gulv: Pergo Lillehammer laminatgulv
- Glassdør: Swedoor Harmonie Innerdør Line Helt Glass Klassisk hvit
- PAX garderobeskap
- Wenko Hercules garderobeinnredning fra Megaflis

PLANLØSNING:

Velkommen til Waldemar Aunes veg 10 C. En totaloppusset 4-roms i 2022 i 2. etasje.

ENTRÉ/GANG:

Man går opp til 2. etasje og kommer inn i en entré/gang på 8 kvm, som gir muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Man blir møtt med en flott 1-stavs Pergo laminatgulv i utgaven "Lillehammer", samt hvit spotskinne i tak.

STUE:

Stuen er delvis åpen løsning med kjøkkenet, og er på 22 kvm. Her har man godt med plass til sofagruppe, samt at rommet nyter god naturlig belysning fra store vindu. Spisebordet finner sin naturlige plass mellom sofagruppen og kjøkkenet, hvor man får plass til 6-8 personer. Stuen er malt opp i fargen Jotun Granskygge og har hvit spotskinne i tak.

BALKONG:

Med utgang fra stuen, har man en stor balkong på 7 kvm. Her sitter man forholdsvis usjenert, da det er frodige og store grøntområder som omkranser området. balkongen ligger sørvendt, slik at man har flotte solforhold sommerstid. Grøntområdene er til fri disposisjon for beboerne.

KJØKKEN:

Kjøkkenet er som resten av leiligheten totaloppusset i 2022. Det er av typen Sinarp fra IKEA og malte fronter fra IKEA med fargen Sand fra Jotun. Benkeplaten er av typen Delaware Stein fra Norema/Power. 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 oppvaskkum. Kjøkkenet har fått TG 0 ifølge takstmann. (TG 2 på ventilator er satt med bakgrunn av kullfilter)

BAD/VASKEROM:

Badet ligger med inngang fra entréen, og er på 7 kvm. Totaloppusset i 2022, og har Venezia 60x60 bianco fliser fra Fagflis med varmekabler, malt sette vegger i fargen "Thoughtful" fra Jotun og malt slett himling med downlights. Det inneholder Contour skyvedør nisje 120 matt sort fra Modena, dusjgarnityr Celeste stoke fra Megaflis,

vegghengt toalett, innredning med servant, Sissel Speil med antidugg fra Badnor, opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp). Badet har fått tilstandsgrad 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 7,5 kvm, mens det siste har inngang fra stuen, og er på 13 kvm. Felles for alle soverommene, er at de vender ut mot et rolig grøntareal som er felles for borettslaget.

ØVRIGE:

- 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.

Forhold som har fått TG2:

VINDUER OG DØRER

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak: Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold samt tilsyn.

AVTREKK

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

VENTILASJON

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

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. Mulighet for vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

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

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 747 675

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 990 698

Formuesverdi sekundær år

2024

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 1 325
- Felleskostnad avdrag: kr 109
- Felleskostnad driftsdel: kr 3 411
- Elektroniske fellesavtaler: kr 459
- Tillegg for vakthold: kr 25
- Renhold av fellesarealer: kr 150

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

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

- Diverse driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 479

Andel Fellesgjeld

Kr 332 471

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.12.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 109

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1325

Andel fellesformue

Kr 37 770

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Selsbakkhøgda Borettslag

Organisasjonsnummer

948720175

Andelsnummer

500

Om borettslaget

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

Selsbakkhøgda Borettslag har det siste året vært gjennom en periode preget av store og omfattende prosjekter. Styret har jobbet aktivt med å forbedre både bomiljø og

økonomi, samtidig som det har vært en rekke krevende prosesser knyttet til infrastruktur og fremtidige investeringer. Mange av prosjektene vil strekke seg langt frem i tid og krever betydelige ressurser, både økonomisk og organisatorisk.

PÅGÅENDE OG PLANLAGTE PROSJEKTER

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

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

Borettslaget ser på mulighetene vedr. rehabiliteringsprosjekt for bl.a. fasadene. Styret har vært på besøk i flere andre borettslag for å innhente erfaringer og identifisere beste praksis for gjennomføringen av en eventuell rehabilitering. Et eventuelt vedtak om rehabilitering vil kreve 2/3 flertall av stemmene på generalforsamling.

VEDTAK OM NY VAKTMESTERGARASJE

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

BORETTSLAGETS UTVIDELSE OG ØKONOMISKE FORBEDRINGER

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

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

BOMILJØ OG SOSIALE TILTAK

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 00146188693 - Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån - 2 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2025: 4.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 1

Saldo per 02.12.2025: 160 394

Andel av saldo: 319

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

Flytende rente

Lånummer: 67143939048 - Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2025: 4.73% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 02.12.2025: 167 000 000

Andel av saldo: 332 152

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 158 i Trondheim kommune. Andelsnr. 500 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:

5001/100/158:

HEFTELSE

22.05.1984 - Dokumentnr: 9245 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. forpl. til å rive bygg i.h.t. paragraf 7.

07.04.2017 - Dokumentnr: 308544 - Urådighet

Rettighetshaver: Boligbyggelaget Tobb

Org.nr: 946 629 243

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

BOLIGBLOKK

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for leiligheten/bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger kun en udatert godkjennelse fra datidens Helseråd for boligblokk i 3 etasjer og oppføring av en fjerde etasje til tidligere anmeldt blokk. I henhold til datidens gjeldende bygningslov av 1924, var det krav til at alle byggetiltak tiltenkt varig opphold av mennesker skulle fremlegges og godkjennes av Helserådet. Godkjenning fra

Helserådet var påkrevd før Bygningsrådet kunne utstede innflyttingstillatelse.

Det er innført bestemmelser i gjeldende plan- og bygningslov 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.

ANDRE BYGGETILTAK

Det er gitt tillatelse til følgende byggetiltak på eiendommen:

- Riving og bygging av balkonger for 19 boligblokker i vedtak datert 07.07.1994
- Fasadeendring og utvidelse av inngangsparti for 19 boligblokker i vedtak datert 10.09.2009
- Utskifting av sluk og avløpsrør for 560 boenheter i vedtak datert 07.07.2011

Ifølge 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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte tiltak 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 tiltaket ikke er lovlig tatt bruk.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med opprinnelige byggetegninger. Badet er i dag utvidet. Det er slått sammen med opprinnelig WC og deler av gangen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Eiendommen ligger i byggesone 2 og berøres av flere arealformål og hensynssoner.

Området omfatter blant annet arealer avsatt til sentrumsformål (nåværende), samt hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og naturmiljø. Videre inngår områder regulert

til blå/grønnstruktur, forbudsgrense vassdrag, og mindre arealer innen LNRF-formål for nødvendige tiltak knyttet til landbruk og gårdstilknyttet næring. Det er også vist framtidige traséer for hovedvei og kollektivtrafikk, samt nåværende sykkelvei.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplaner:

- "Selsbakkhøgda borettslag, garasjer" med planID r0134k, datert 20.10.1970.
- «Hallset Nordre, gangveg til Rognheim stasjon» med planID r0134i, datert 02.10.1967.
- «Selsbakkvegen og Alette Beyers veg» med planID r0134h, datert 25.08.1967.
- «Alette Beyers veg, fortau» med planID r2020026, datert 27.10.2021.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende 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. Køproblemene på Nordre avlastingsveg vil bli redusert.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende 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

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

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.

KORTTIDSLEIE

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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)

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)

3 799 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 807 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 810 263 (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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 42 250 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 490 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.01.2026

















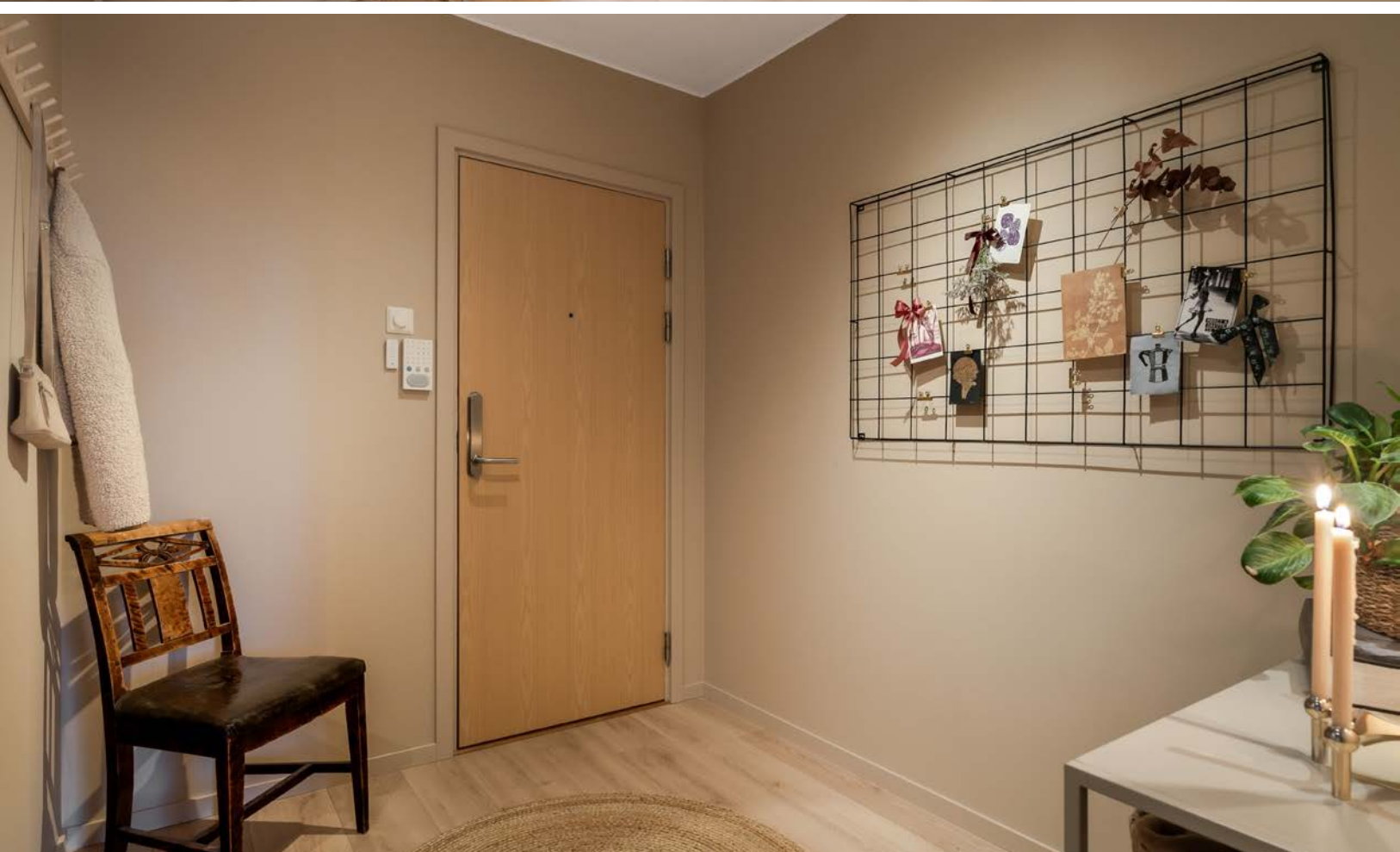














Vedlegg

Nabolagsprofil

Waldemar Aunes veg 10C - Nabolaget Hallset nordre/Selsbakkhøgda - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Hallset	7 min
Linje 3, 23, 42, 52, 53, 105	0.6 km
Selsbakk stasjon	12 min
Linje R60, R70	1.1 km
Rognheim	13 min
Linje 9	1.1 km
Trondheim S	14 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	7.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Hallset skole (1-7 kl.)	9 min
436 elever, 26 klasser	0.8 km
Byåsen skole (1-7 kl.)	14 min
617 elever, 33 klasser	1.2 km
Dalgård skole (1-10 kl.)	7 min
571 elever, 32 klasser	2.7 km
Selsbakk skole (8-10 kl.)	8 min
356 elever, 20 klasser	0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.)	7 min
488 elever, 33 klasser	2.9 km
Byåsen videregående skole	9 min
1000 elever	0.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

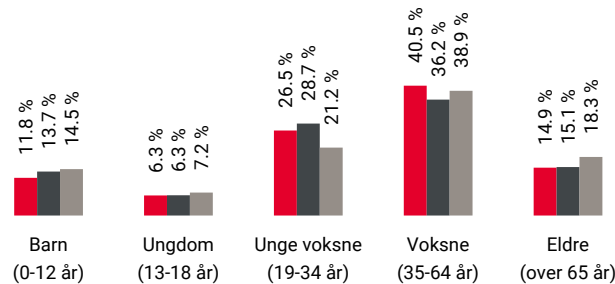
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Selsbakkhøgda barnehage (1-5 år)	2 min
54 barn	0.2 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år)	8 min
60 barn	0.7 km
Hallsetreina Fus barnehage (1-5 år)	9 min
65 barn	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Hallset	6 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km
Coop Prix Rognheim	12 min
PostNord	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



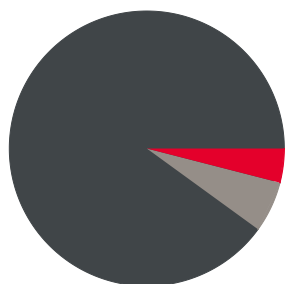
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Byåsen videregående	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
Selsbakk skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
EasyFit Byåsen	7 min	🚶
3T-Byåsen	9 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
90% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Byåsen Butikksenter

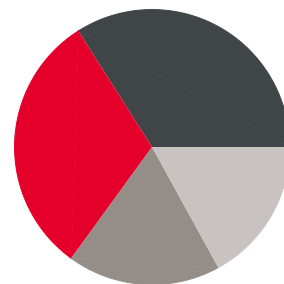
9 min 🚗



Vitusapotek Hallset Hage

7 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



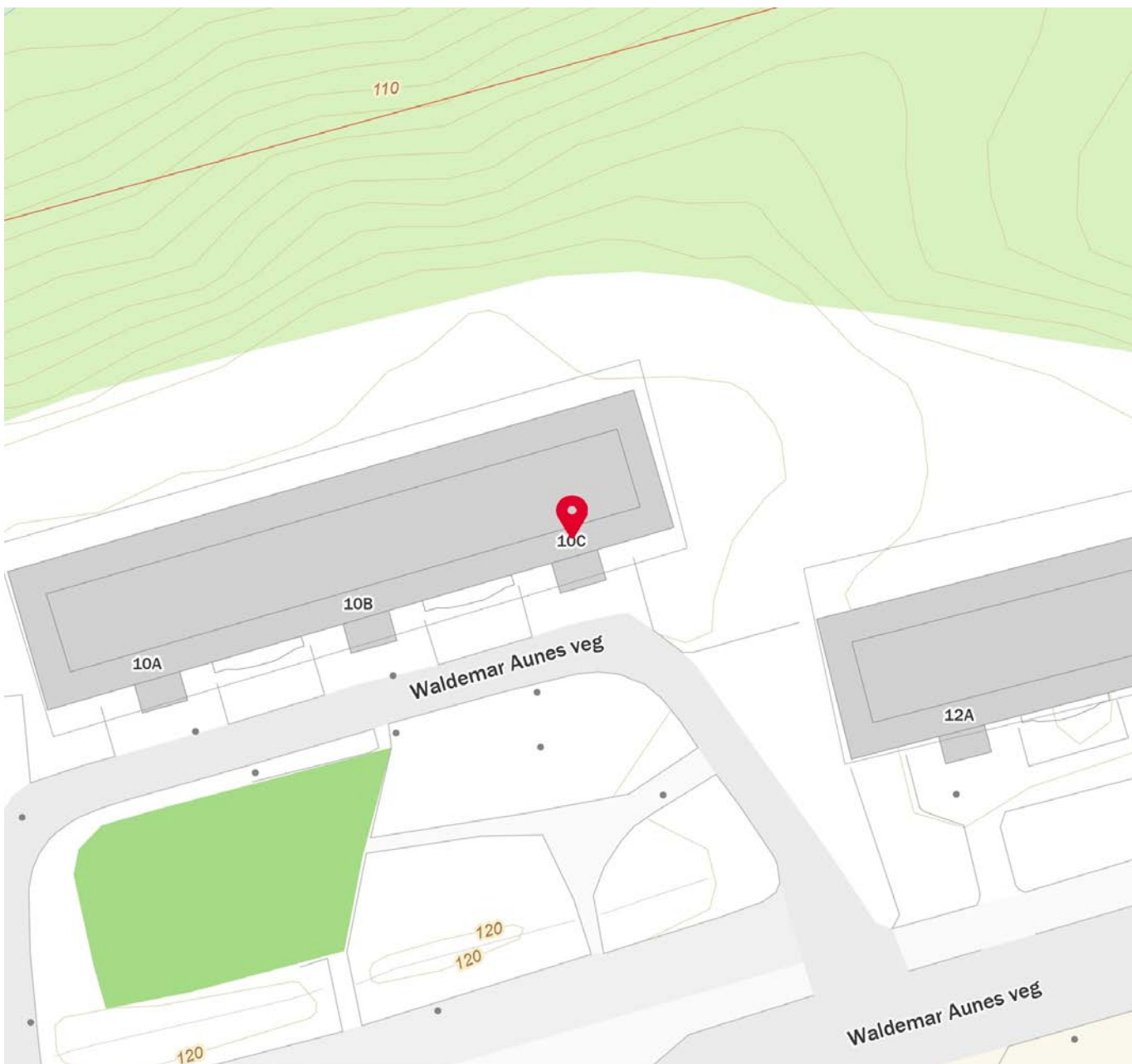
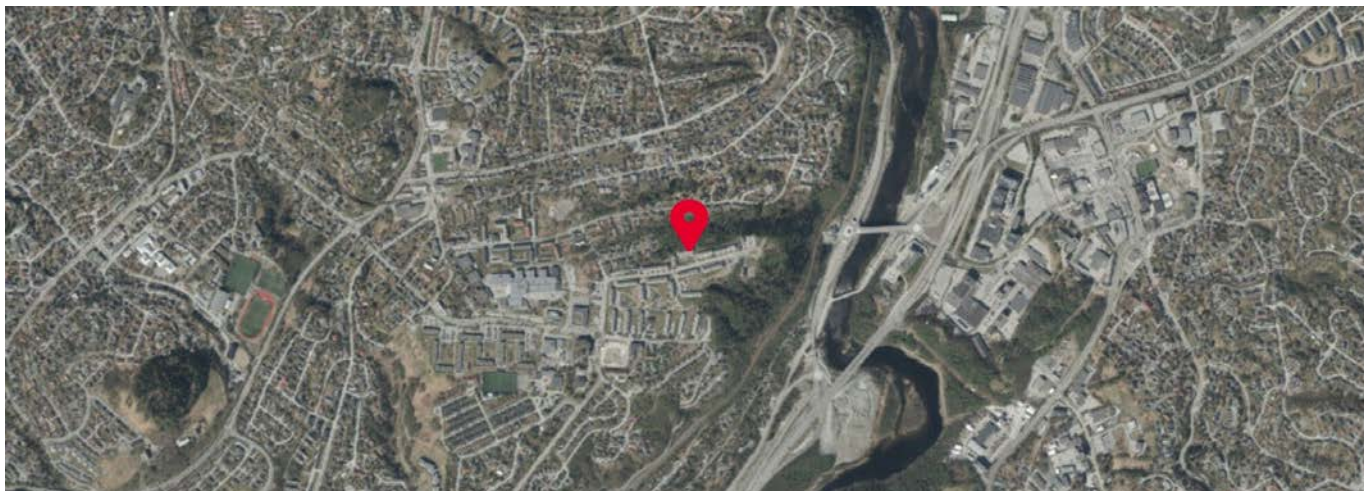
0%

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.	
1710250316	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Pålsdatter Lønvik	Jens Anders Eriksen

Gateadresse	
Waldemar Aunes veg 10C	

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: 1710250316

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	Totalrenovert badrom i april 2022.
Arbeid utført av	Trondheim Mur og Våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert badrom i april 2022. Lagt nytt rør-i-rør-system.
-------------	--

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	1. Rørfornyng i regi av borettslaget i 2024. 2. Nytt opplegg til oppvaskmaskin og vask på kjøkken i 2022.
Arbeid utført av	1. Olimb Rørfornyng AS. 2. Stiftstaden Rør AS

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1. Elektrikerservice AS. 2. Elkul Elektro AS. 3. Elektro Trøndelag AS 1. Nytt sikringsskap, nye kurser til bad og kjøkken, alt av elektrisk arbeid på badrom utført i 2022. 2. Oppgradering av elektrisk anlegg på stue og nytt elektrisk anlegg på kjøkken i 2022. 3. Oppgradering av elektrisk anlegg på 3 soverom og gang i 2023. På soverom og i gang ble kablene lagt, og stikkene montert selv, hvorpå Elektro Trøndelag har gjort alt av koblinger og sett over arbeidet som er gjort.
Arbeid utført av	1. Elektrikerservice AS. 2. Elkul Elektro AS. 3. Elektro Trøndelag 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	El-tilsyn ved Tensio utført, utbedret og godkjent i 2022. Ved dette tidspunktet var kun badrom og sikringsskapet renovert.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er montert ladestolper i regi av borettslaget på parkeringsplass utenfor blokken i 2024.
-------------	--

- 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, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten er totalrenovert med egeninnsats på alle punkter sett bort fra elektrisk arbeid, rørleggerarbeid og arbeid med våtrom.

- 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt nye terrassebord på balkong i 2022.

- 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

Beskrivelse

Vedtatt å bygge ny vaktmestergarasje i borettslaget, som per dags dato er under bygging. Forslag om å utbedre faser og tak i borettslaget.

- 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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Ildsted ble fjernet i 2022, og hullet etter piperøret ble tettet forskriftsmessig med egeninnsats. Det er fullt mulig å ta nytt hull for å sette opp ildsted igjen.

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: 1710250316

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Pålsdatter Lønvik	2e58b98b078604b6efb0 801bfeb8a1b10558340c	01.12.2025 19:11:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens Anders Eriksen	e61cff373c9be0e9592ed baf1d2db00d0b405d9b	01.12.2025 19:10:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250316

- 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>

Waldemar Aunes veg 10C 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1966
BRA: 92 m²
BRA-i: 80 m²
Rapportdato: 3.12.2025 (Gyldig til 3.12.2026)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38029>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør	TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Kjøkken	TG2 er satt med bakgrunn i kullfiltervifte på kjøkken.
Våtrom: Bad	Tilstandsgrad 2 er satt på naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på utvidelse av balkonger (1994) og fasadeendring og utvidelse av inngangsparti i 2009.

For tiltak som er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998, vil det ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2025

Rapportdato
3.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jens Anders Eriksen og Ingvild Pålsdatter Lørvik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Espen Sivertsen

Telefon: 99244251

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: espen@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Waldemar Aunes veg 10C, 7027 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 158

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1966 - Webmatrikkel

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Selger opplyser at bad ble oppgradert i 2022.	Ja
2022	Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2022.	Ja
2022-2023	Selger opplyser at sikringsskap ble skiftet og innvendige oppgraderinger utført i perioden 2022- 2023.	Ja
2022	Selger opplyser at vann og avløpsrør ble skiftet i 2022 og at det ble foretatt rørfornyng av avløp i 2024.	Ja
	Selger opplyser at innvendige overflater på stue ble oppgradert i 2022, soverom samt gang ble oppgradert i 2023. Dette gjelder blant annet nye gulv, platekleddning samt maling overflater.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	80	80	0	0	7
Kjellerboder	12	0	12	0	0
Totalt m²	92	80	12	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	80	80	0	Entré/ gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	80	80	0		

Kommentar til arealberegning

Kjellerboder er 5m², 4m² og 3m².

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	
Det gjøres oppmerksom på at dekke til balkong ikke ble kontrollert på grunn av terrassebord.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer og terrassedør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og terrassedør på stue er datostemplet 1988, utover dette er vinduer skiftet på ukjent tidspunkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig vedlikehold samt tilsyn.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Pipa er innkledd på en side mot bad. Pipe er rehabilitert med keramisk rør.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Bad er utvidet med opprinnelig toalettrom og vaskerom. Utover dette er dagens plan i samsvar med mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Det er ikke fremlagt ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på utvidelse av balkonger (1994) og fasadeendring og utvidelse av inngangsparti i 2009.

For tiltak som er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998, vil det ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Det ble foretatt utskiftninger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
--	--------

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør**TG-0**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det ble utført arbeider i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2022.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-0**

Stoppekran i fordelerskap fungerte på befaringsdagen.

Ingen tegn til skader eller lekkasjer ble registrert.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-0**

Det er gjennomført en elkontroll datert 04.07. 2022, med dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

135 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-0****6.11 Ventilasjon**

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****6.12 Våtrom: Bad**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Ved en nivellering måles det fall til sluk og det er fremlagt skriftlig dokumentasjon fra flislegger på at det er etablert oppbrett på membran ved terskel.	
Ingen skader ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Selger opplyser at tilstøtende vegger til dusj består av betong og siporex. Areal ved dør har ikke vært utsatt for fukt belastning og med bakgrunn i dette samt alder på badet vurderes det ikke å være hensiktsmessig med hulltaking ved dør.	
Ingen avvik eller skader registreres på tilgjengelige overflater.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt video og skriftlig beskrivelse på utførte arbeider.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

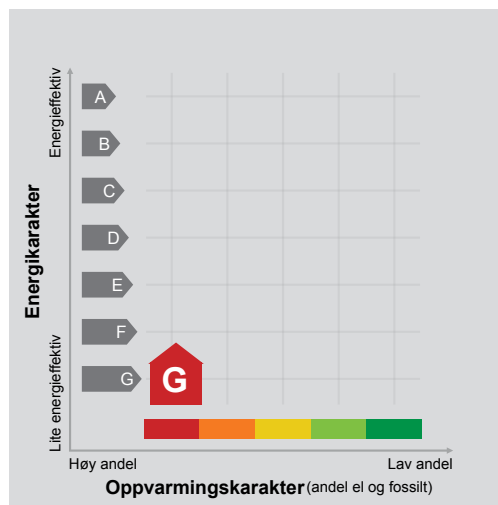
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

ENERGIATTEST



Adresse	Waldemar Aunes veg 10C
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182371297
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-194654
Dato	02.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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.

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

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

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

Renhold av fellesarealer

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

Kildesortering - avfall

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

Leie av Avfallssekk fra renovasjonsfirma (tilføyd jf. styremøte 27.08.25)

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

Eier av søppelsekk med kontaktinformasjon må oppgis til vaktmester.

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

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

Mating av fugler

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

Ro og orden

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruk av leiligheten

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

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

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

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

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

Pliker - 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

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
Strømvagift elbil	266 608	45 891
Strømvagift 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
Viderefakturerings	11 200	1 680
Viderefakturerings energi, strøm	50 071	0
Salg fra Vippsløsning	29 895	13 540
Sum andre inntekter	1 979 388	1 623 416

Strømvagift 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 tjenestepensjon
 Etter lov om OTP er laget pliktig å ha tjenestepensjonsordning. 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

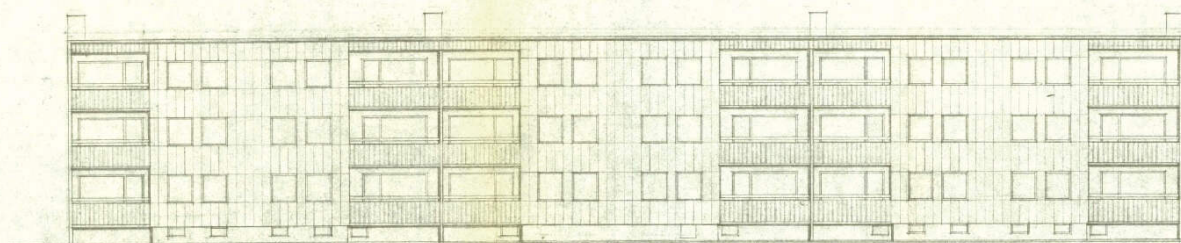
Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Danske Bank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiering 8426.10.72695 + opptak av lån ifm rørfornyingsprosjekt	Refinansiering + rørfornyingsprosjekt	
Lånenummer:	67143939048	84261072695	00146188693
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2001
Rentesats:	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



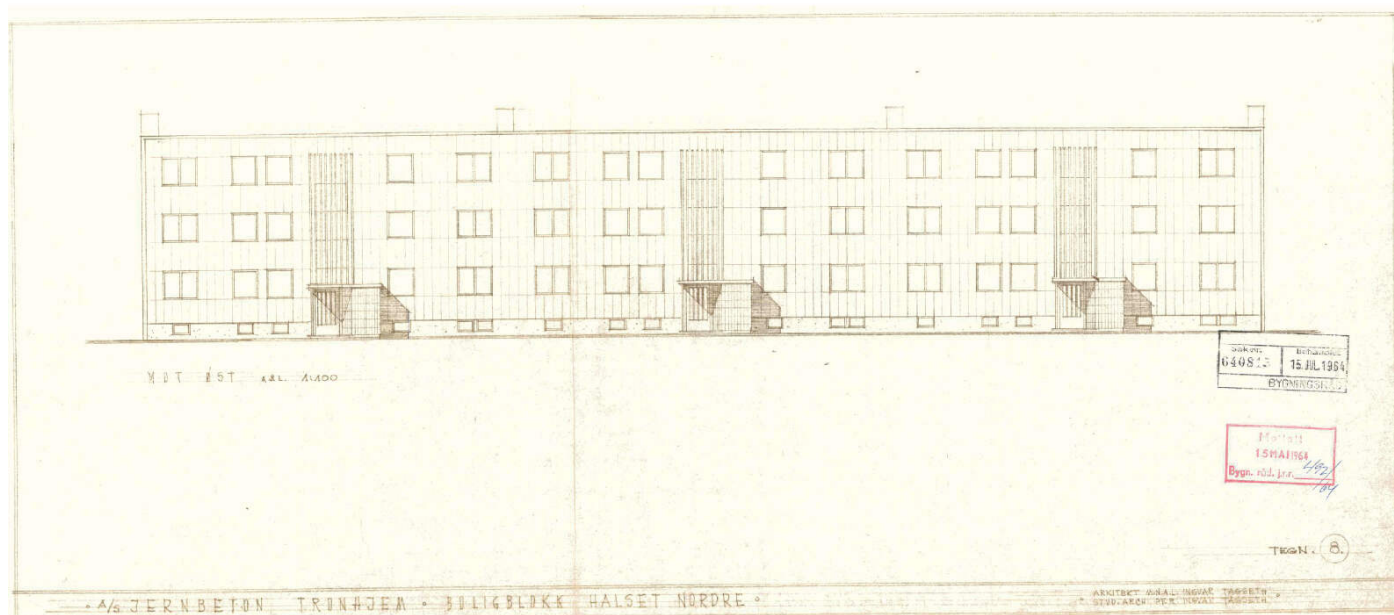
M 11 VEST 1:100

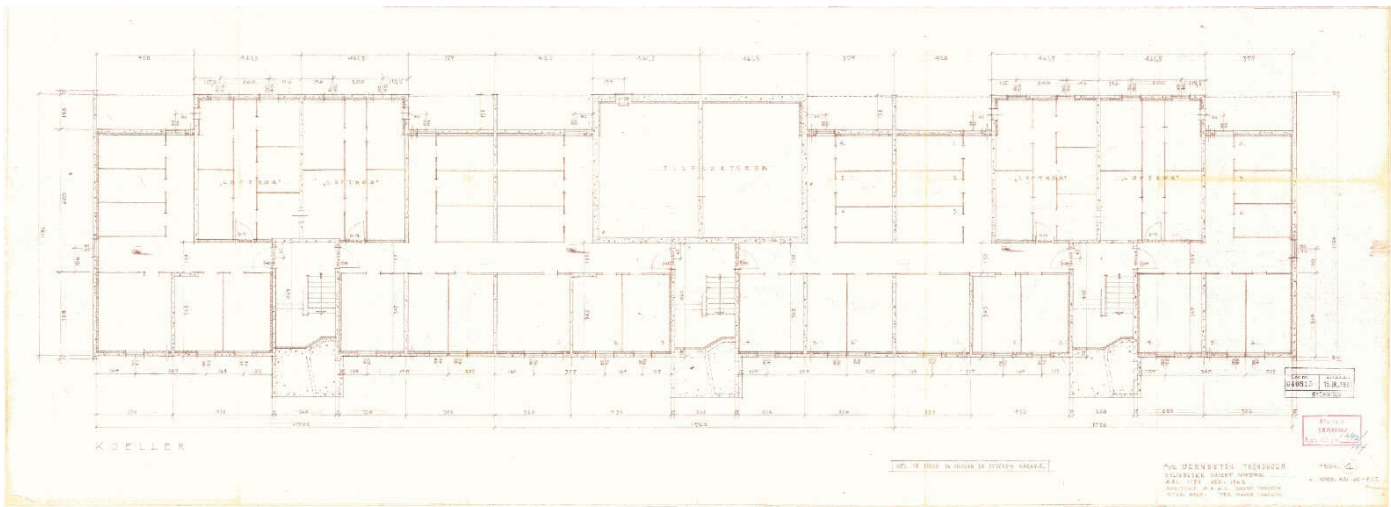
DRAG. 640822 15. JUL 1961

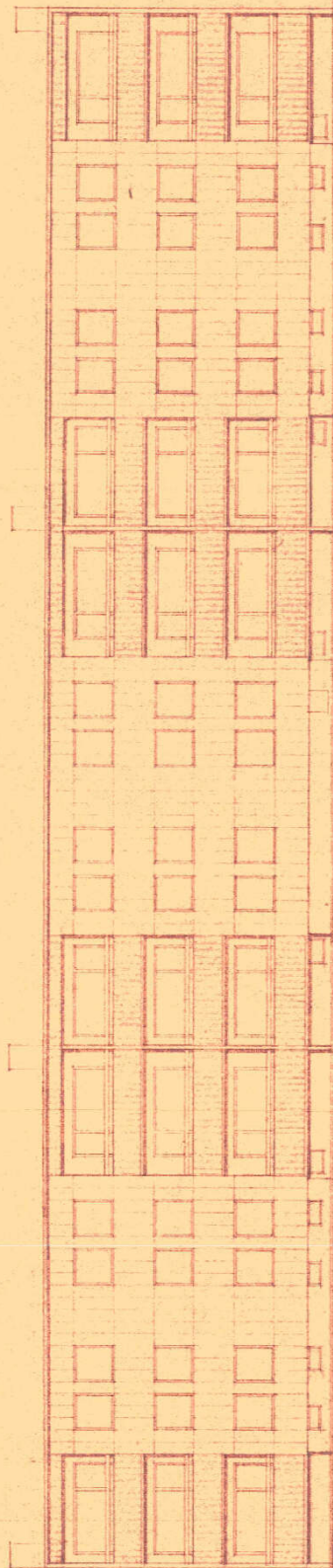
DRAG. 10 MAR 1961
Dign. 100 100

TEGN. 7

JERNBETON TRØNHJEM • BOLLIGBLKK HALSET NORDRE • DRAG. 640822 15. JUL 1961 • ARKITEKT S.E.A.L. OLAVAR TALLETH • STUD. ARKH. PER. HANSEN TALLETH







MIT VEST 1:100

Ark. nr. 6412
Bygning 21.00.1964
Bygning 6412

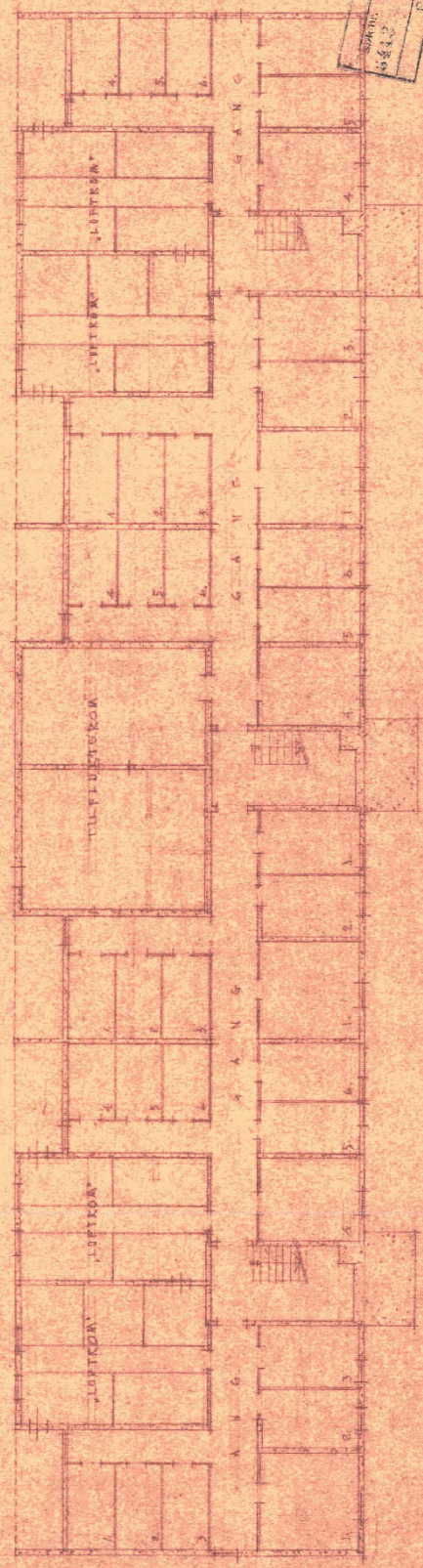
Mottatt
28 SEP 1964
Bygn. råd, j.nr. 1138/64

TRAN. 7.

1/2 JERNBETON TRONHJEM • BOLLIGBLOKK HALSET NORDRE •

NOTET: 1/2 JERNBETON

ARKITEKT: A. A. L. NGVARE TAGESEN
STUD. ARCH. PER NGVARE TAGESEN



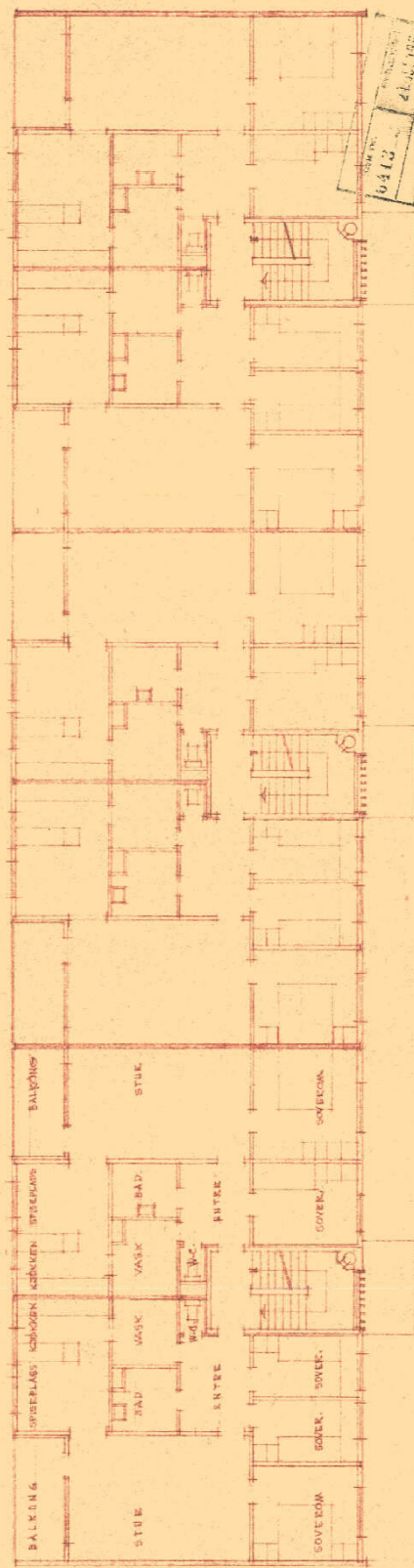
25 SEP 1963
 1084.2
 21.11.1963
 1084.2
 1084.2

PLAN AV KJELLER KAL 11100

KURR. 14. MAI 1963
 KURR. 14. MAI 1963

5/5 JERNBETON TRONDHAGEN TEGN. 5

BUCIABLOKKER HALVET NORDRE
 JAN 1963 ARKITEKT KAL 11100 TEGN. 5
 1084.2



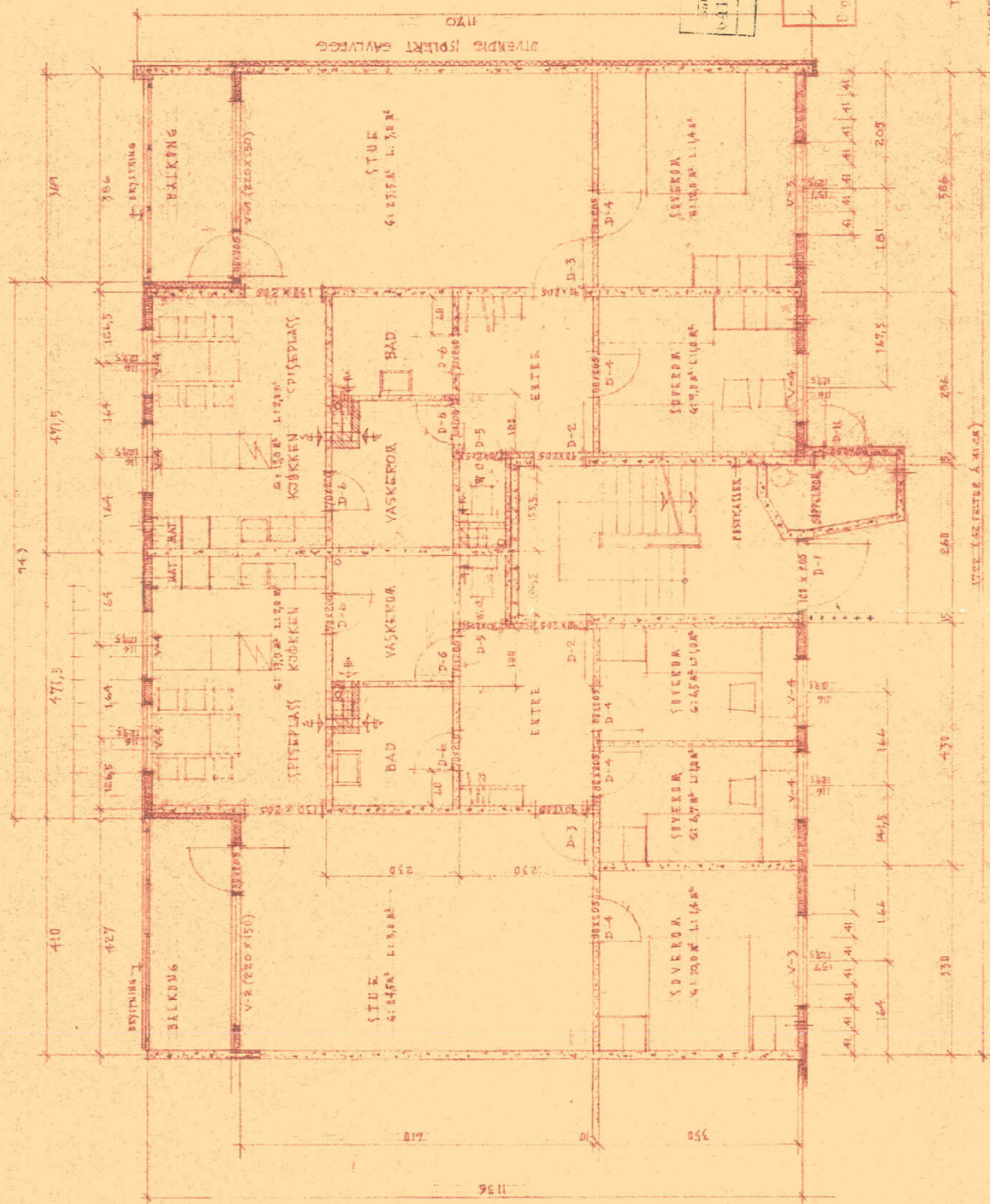
ETASJEPLAN MÅL 1:100

23 SEP 1964
1138/64

6413 41.11.1957
BIBLIOTHEK

BRUKET 1/2 MAI 1963
MAI 14 - P.T.

1/2 JERNBETON TRONDHEIM TEGN. 6
BOLIGBLOKKER HAUSLI VORDRE
204. 1963 ARKITEKT MÅL 1:100 204. 1963
STUKK ALM. BILK. 10.12.1963



Sak nr. 21.001.1001
Behandlet
BYGNINGS

Mottatt
23 SEP 1964
11.36

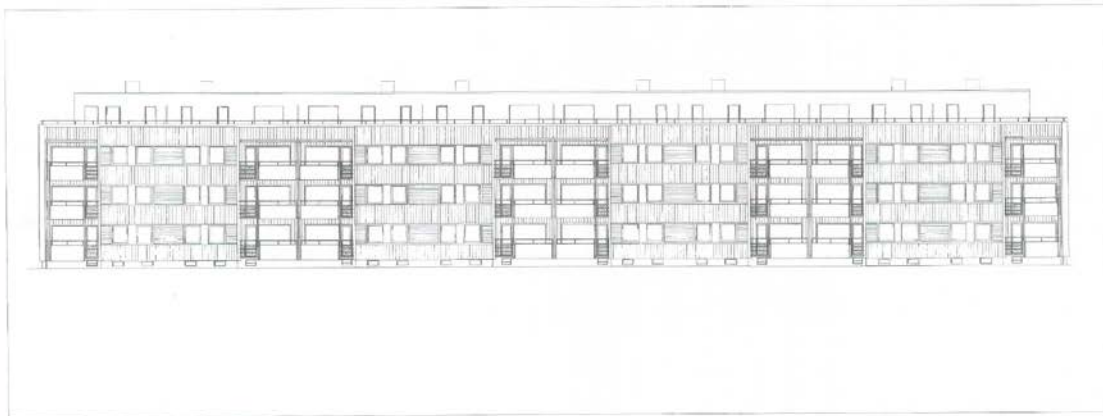
TEGN. 2.

KORR. MAL - 6A - RIT.
KORRIGERT AV MAL 1963
KORRIGERT AV MAL 1963
STUD. ARK. PER. NGAR. TAGESTH

A/S JERNBEITUN TRONDHJEM
BOLIGBLOKK HALSET LØRRE
MAL 1:150
DES. 1962

DETASJE

Ø MAL PÅ DØRER OG VINDUER ER ETTVENDIG KAPAKKAL



17.17.10114



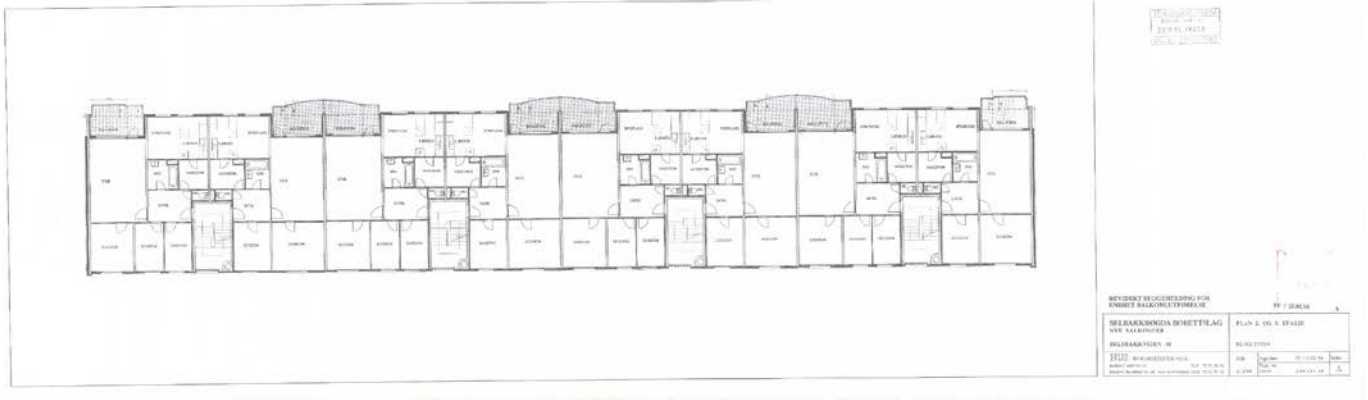
KORTKORT KVALITETSBILDE FOR ENKLT BALKONGTYPEN		TF / BALKONG		A
SELBAKKHOLDA BOKSTYLSLAG STY BALKONGER		KASANDOPPRIS MED VOTT (BALKONGSTAD)		
HJELPERKORTEN 40		TIDSTYD		
HJELPERKORTEN 40		100	100	100
HJELPERKORTEN 40		100	100	100
HJELPERKORTEN 40		100	100	100

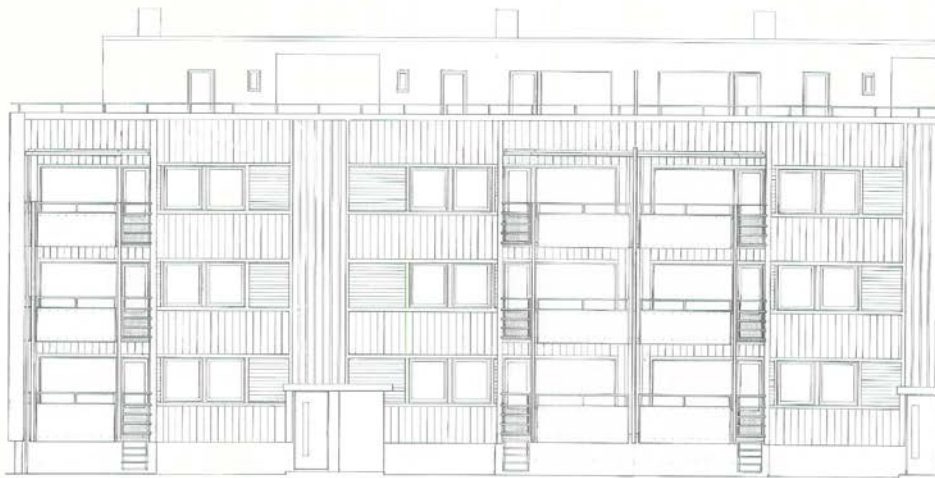


21.01.1974

02/04/74
10/01/74

КИТАЙСКИЙ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ ИНСТИТУТ		17. 10.01.74	
МЕДИЦИНСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА МЕДИЦИНСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА		17. 10.01.74	
МЕДИЦИНСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА МЕДИЦИНСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА		17. 10.01.74	
МЕДИЦИНСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА МЕДИЦИНСКАЯ ПОЛИКЛИНИКА		17. 10.01.74	





REVIDERT BYGGEMELDING FOR
 ENDRET BALKONGUTPØRSELSE
 ENDRET BALKONGUTPØRSELSE
 ANBRUDSTEGNING

TF / 2009
 TF / 2009
 04/09

A

SELVAKKHØGDA BORETTLAG
 NYE BALKONGER

FASADEOPPHISS (UTSNITT)
 ELEV 0.1

PROJEKT	BYGGESTYRETTET	1:50	Bygghet	TF / 2009	04/09
BYGGESTYRETTET	BYGGESTYRETTET	1:50	Bygghet	TF / 2009	04/09

TRONDHEIM KOMMUNE



BYGNINGSSJEFEN
KJØPMANNSGATA 24
TRONDHEIM
TELEFON 28 240

TIL HELSERÅDETS FORMANN

Att. Nr. 1398

J.nr. 1138/64

A/S Jernbeton Trondhjem,
Her.

Byggested: Matr.nr. 1, Halset gt. A, Halset Nordre.

Byggherre: A/S Jernbeton Trondhjem

Byggearbeidets art: Boligblokk i 3 etasjer

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

Trondheim helseråds jr.nr.:

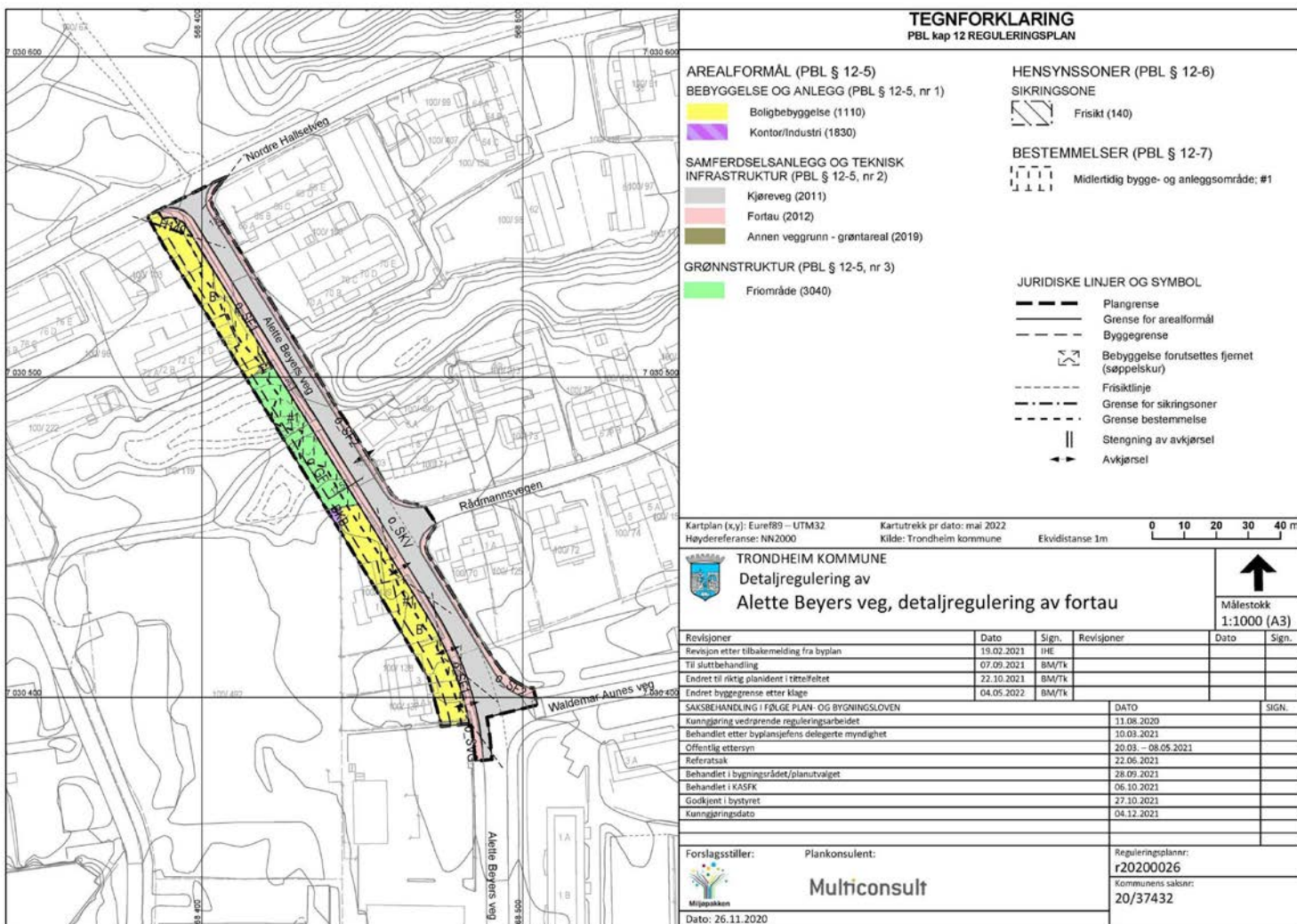
Tilbakesendes bygningssjefen.

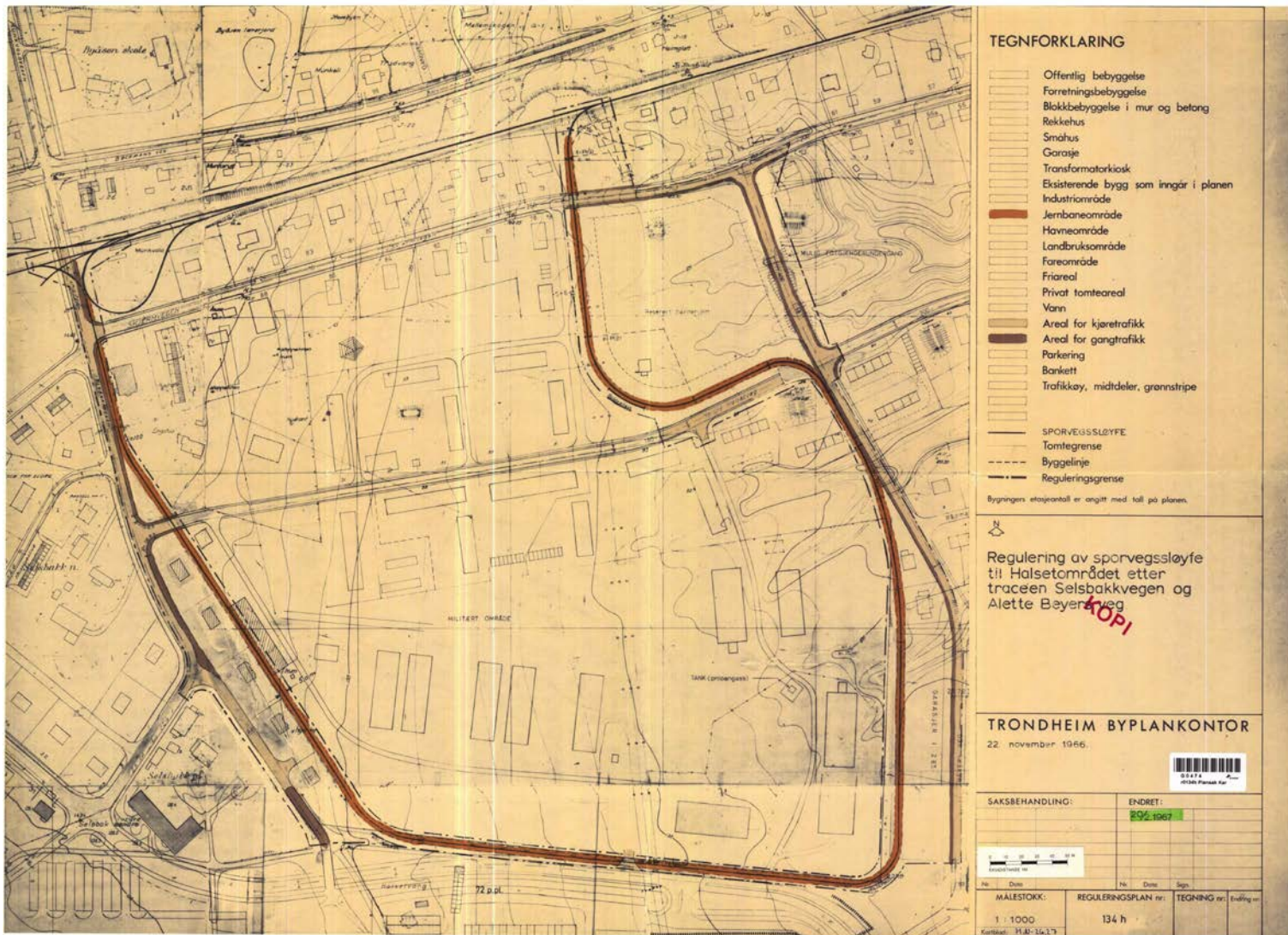
Mangler ventim på sjakt
i søppelrommene.

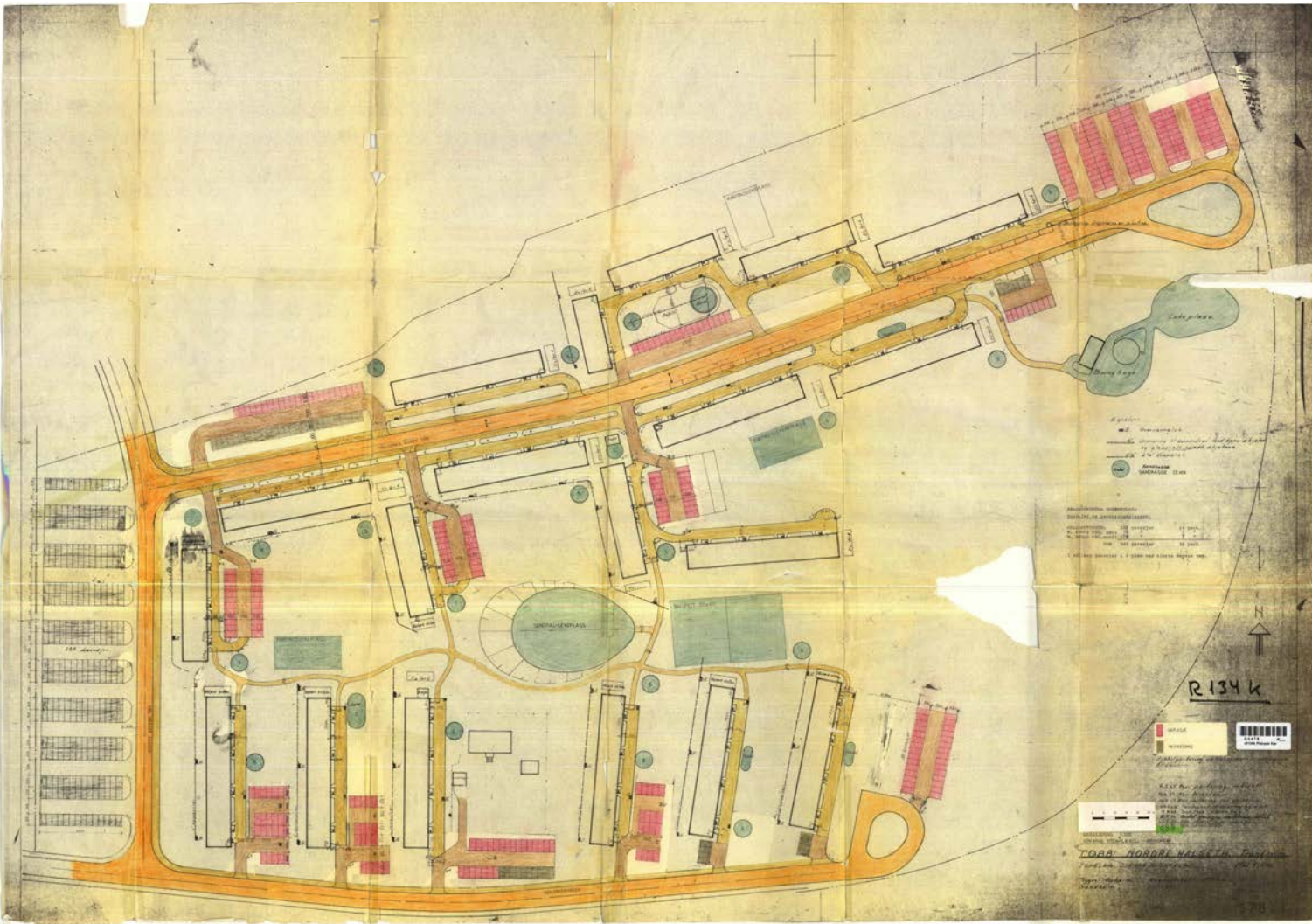
H. Sneen.

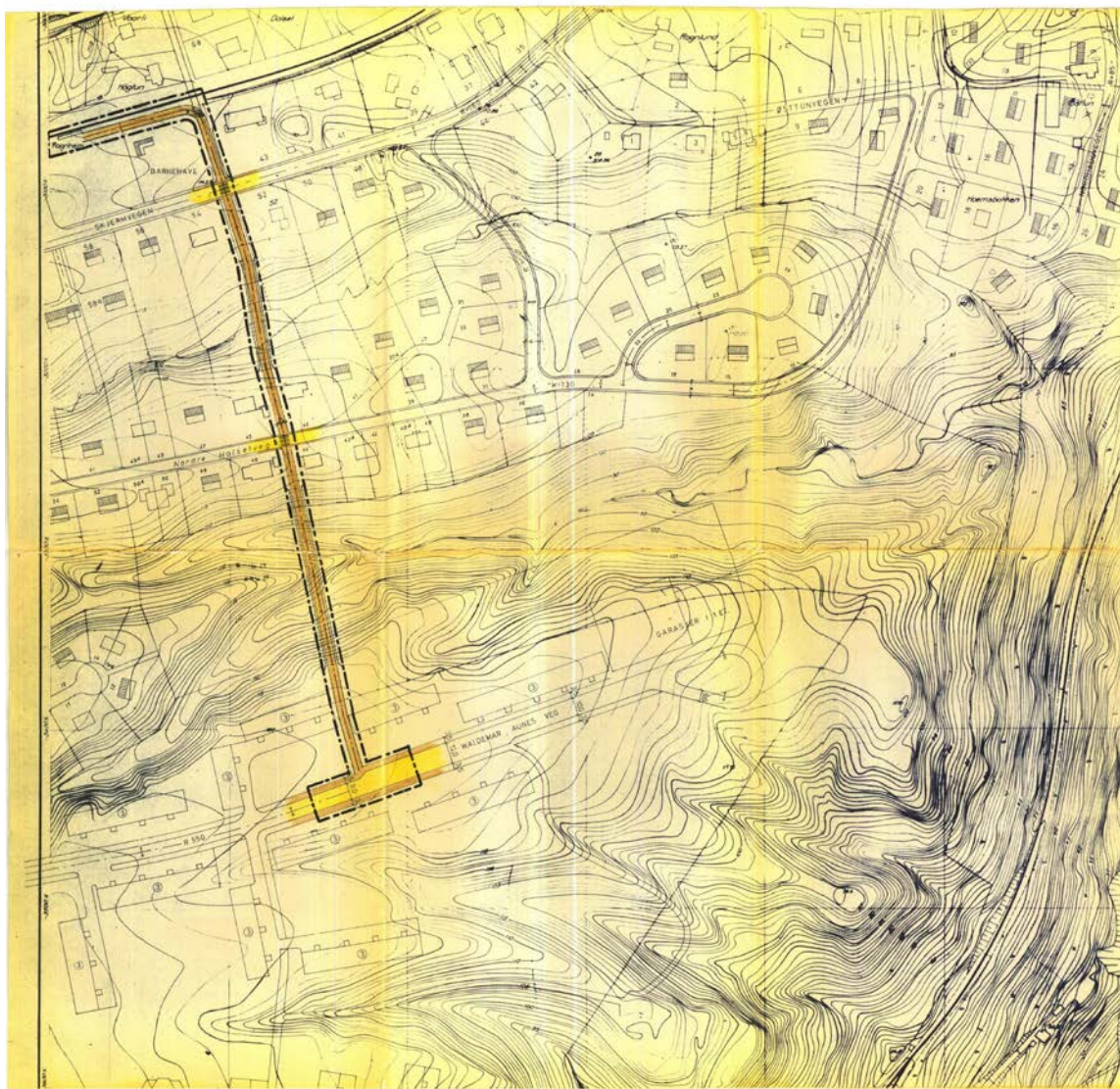
Trondheim helseråd den

Trondheim Helseråd
notatt 31-66









TEGNFÖRKLARING

- ☐ Offentlig bebyggelse
- ☐ Forretningsbebyggelse
- ☐ Blokkbebyggelse i mur og betong
- ☐ Rekkehus
- ☐ Småhus
- ☐ Garasje
- ☐ Transformatorboks
- ☐ Eksisterende bygg som inngår i planen
- ☐ Industriområde
- ☐ Jernbanelområde
- ☐ Havneområde
- ☐ Landbruksområde
- ☐ Fælleområde
- ☐ Friareal
- ☐ Privat tomteareal
- ☐ Vann
- ☐ Areal for kjøretrafikk
- ☐ Areal for gangtrafikk
- ☐ Parkering
- ☐ Bankett
- ☐ Trafikkey, midtdeler, grønnstripe

- ☐ Tomtegrense
- ☐ Byggetlinje
- ☐ Reguleringsgrense

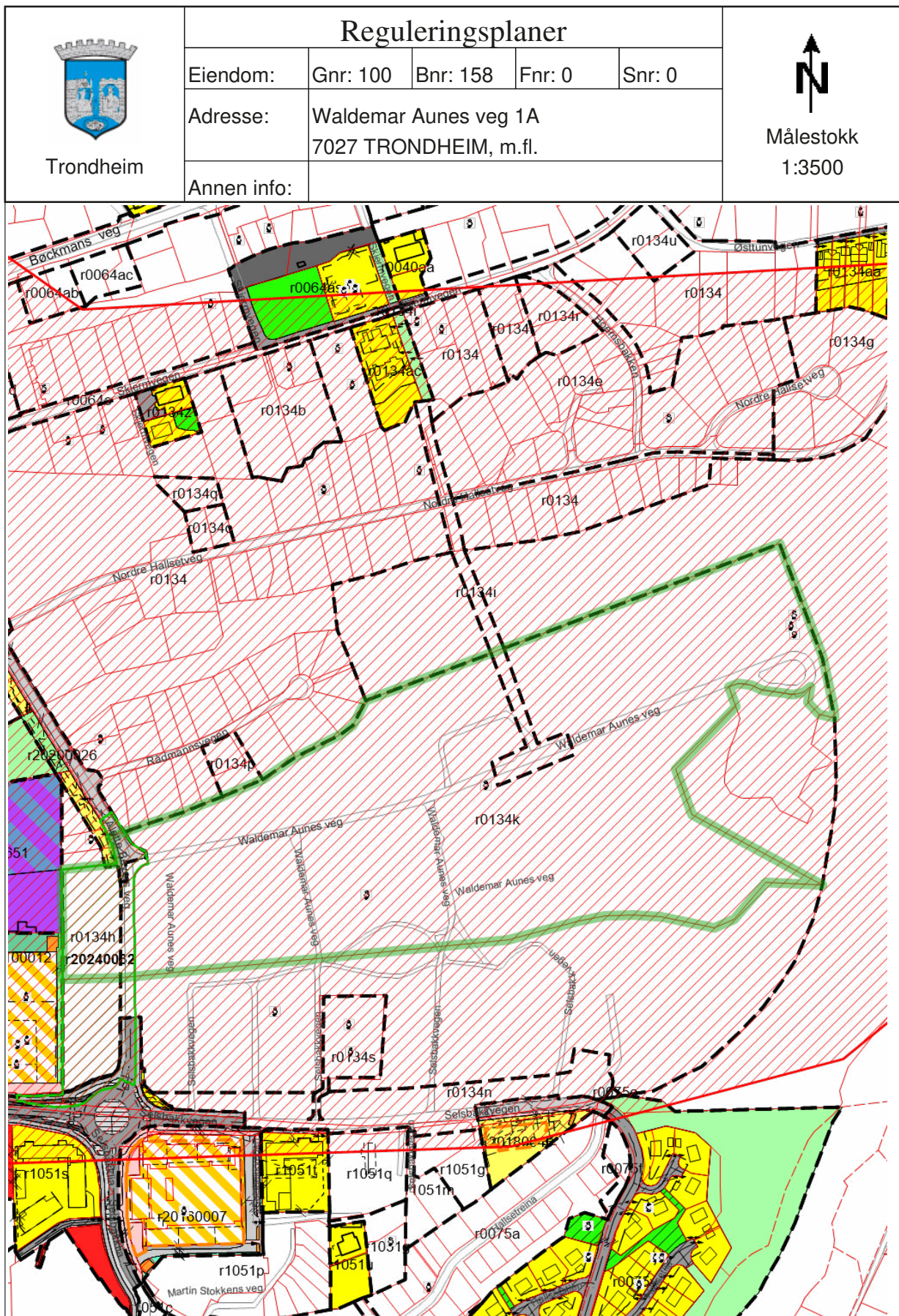
Bygningens etasjestall er angitt med tall på planen.

REGULERING AV GANGFORBINDELSE FRA HALSET NORDRE TIL ROGN- HEIM STASJON PÅ GRÅKALL- BANEN.

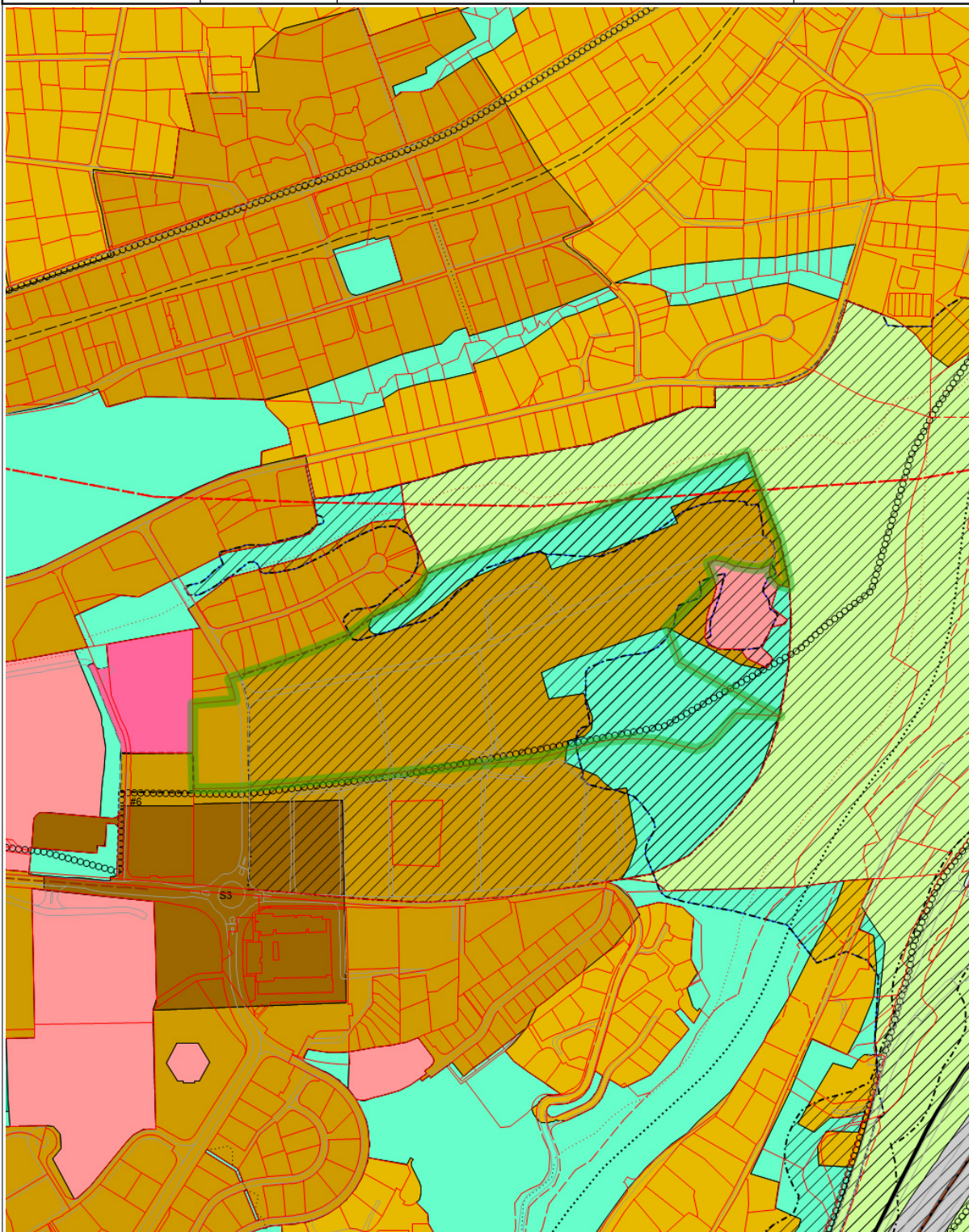


TRONDHEIM BYPLANKONTOR
25. SEPTEMBER 1967

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
1	2.10.67	BYPLANRÅDET	
2	16.1.68		
MALESTOKK: 1:1000		REGULERINGSPLAN nr:	TEGNING nr:
Kortblad: M 28		134 i	Endring nr:



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 158	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Waldemar Aunes veg 1A 7027 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





R134

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.09.54.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSPLAN FOR HALSET NORDRE**

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i et slikt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.
2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasjer må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.
3. De på planen viste fellesgarasjer skal være ildfaste. Verksteder eller servicestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.
4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje. Øst-vest orienterte blokker tillates ført opp i 3 etg. og nord syd orienterte i 4 etasjer. De skal være ildfaste.
5. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
6. På det regulerte område må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for boligbebyggelsen.
7. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur, trafostasjon og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.
8. Det område som er reservert til barnehjem, kan ikke bebygges før det foreligger bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.
9. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.
10. Ved kryss mellom offentlig veg og regulert gate gjelder veglovens bestemmelse om byggeavstand. I slike kryss tillates ikke å ha trær, busker og lignende av over 1 m høyde over vegbanen mellom byggelinjen og vegene.
11. Med dette oppheves den av Arbeidsdepartementet 1. september 1925 stadfestede regulering "av de mellom Kyvannet og Rognheim stasjon langs Graakalbanen liggende eiendommer", forsåvidt angår det som er endret i denne regulering.
12. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.
13. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.



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



Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.05.2022

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 25.08.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Multiconsult datert 26.11.2020, senest endret 04.05.2022.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortau langs Alette Beyers veg.

Området reguleres til:

§ 12-5. NR 1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (B)

Kontor/Næring (BKB)

§ 12-5. NR 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg (o_SKV)

Fortau (o_SF1-2)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

§ 12-5. NR 3 – GRØNNSTRUKTUR

Friområde (o_GF)

§ 12-6 Hensynssoner

Frisikt (H140)

§ 12-7 Bestemmelsesområder

Midlertidig anlegg- og riggområde (#1)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse (B), Kontor/Næring (BKB)

Området langs Alette Beyers veg som reguleres til boligformål kan benyttes til nødvendig skjæring/fylling og murer for vegsystemet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

4.1 Aktsomhet for kulturminner (§12-7 nr. 6)

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Trøndelag fylkeskommune jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

4.2 Fremmede arter og kartlagte naturverdier

Ved utbygging av området skal det ikke innføres eller spres fremmede arter innenfor planområdet. Ved funn av fremmede arter skal disse tas hånd om og kjøres vekk til godkjent deponi. Kartlagte naturverdier skal ivaretas i størst mulig grad.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Krav om teknisk plan

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres.

5.2 Kjøreveg (SKV)

Området o_SKV skal være offentlig kjøreareal.

5.3 Fortau (SF)

Det skal anlegges offentlig fortau innenfor felt o_SF1-2, som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde (GF)

Området (o_GF) skal være offentlig. Området langs Alette Beyers veg som reguleres til friområde kan benyttes til nødvendig skjæring/fylling for vegsystemet. Eksisterende turveg skal opprettholdes innenfor friområdet.

§ 7 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

7.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE OG ANLEGGSONRÅDE

8.1 Bestemmelsesområder (midlertidig anlegg og riggområde (#1):

Arealer merket med bestemmelsesområde #1 kan i anleggsperioden benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde. Det vil si til mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr, sikringsgjerder og lignende. Områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt arealformål senest våren etter endt anleggsperiode.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før tiltak settes i gang. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider,

trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold i tråd med retningslinjene T-1442 og T-1520.

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

9.2 Vann og avløpsplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge vann og avløpsplan iht. Trondheim kommunes VA-norm.

9.3 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.4 Forurensset grunn

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset vises fram for forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

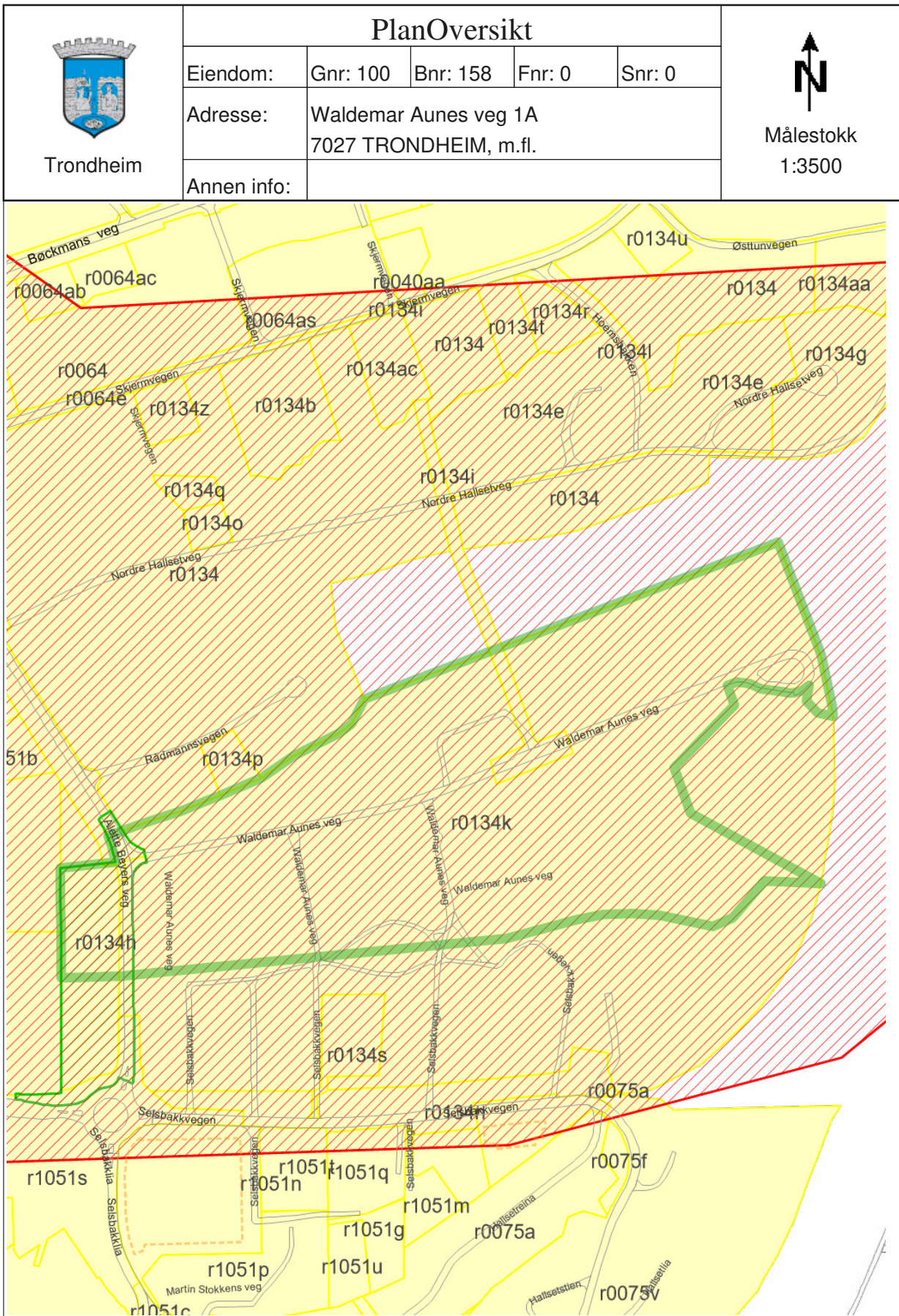
9.5 Tilsåing og beplantning

Skjæringer og fyllinger som opparbeides i forbindelse med opparbeidelsen av fortau (o_SF1) skal arronderes, tilsås og beplantes senest våren etter endt anleggsperiode.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Geoteknisk prosjekteringsrapport 10208674-03-RIG-RAP-001, datert 24.04.2020





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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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: Waldemar Aunes veg 10C
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