

Selsbakkvegen 36D

Innhold

05

Velkommen til Selsbakkvegen 36D

6


Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

29

Tekniske dokumenter

A dining room featuring a white oval table and matching chairs with a decorative backrest. A large, ornate crystal chandelier hangs from the ceiling. The wall is covered in vertical stripes. A patterned rug is on the floor. A black text box is in the upper right.

Romslig spisestue
med flott spilevegg
som skaper god og
dempet atmosfære i
rommet.

Velkommen til

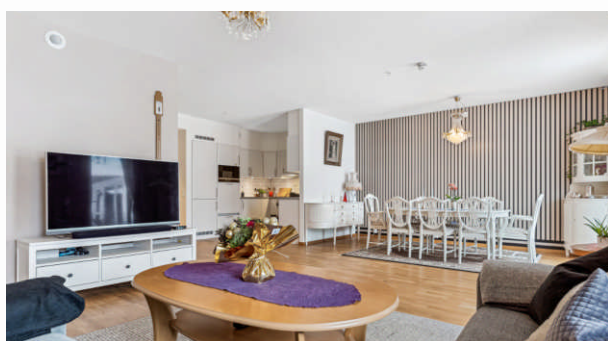
Selsbakkvegen 36D

Stor og moderne 3-roms selveier (88 kvm.) Markterrasse mot lukket friareal. Heis, P-kjeller og butikk i bygget (2018).

Lys, luftig og romslig 3-roms selveier (2018) med markterrasse herlig friareal.

Av kvaliteter nevnes:

- Pent og praktisk HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Siemens.
- Eikeparkett i alle oppholdsrom.
- Vannbåren gulvvarme i stue og kjøkken.
- Flislagt bad med gulvvarme
- Balansert ventilasjon
- 2 romslige soverom.



Selsbakkvegen 36D

Prisantydning	4 790 000
Totalpris	4 918 689
Omkostninger	142 389
Fellesutgifter	3 102 pr. mnd.
P. rom	78 m ²
Bruksareal	88 m ²
BRA-i:	83 m ²
BRA-e:	5 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	6 906 m ²
Byggeår	2018





Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

Stor stue med ekstra
god takhøyde.





Store vindusflater slipper inn mye lys i leiligheten.



Trivelig TV-krok.

Spisestue

Romslig spisestue med flott spilevegg.



Stor stue med ekstra god takhøyde.





Lys og trivelig stue på totalt 45 kvm med utgang til markterrasse.



Romslig spisestue med flott spilevegg som skaper god og dempet atmosfære i rommet.

Kjøkken

Pent og praktisk HTH-kjøkken.



Gang/kjøkken.



Kjøkkenet ligger delvis tilbaketrukket fra stuen.



Lyst og luftig
hovedsoverom på 10,5
kvm.

Romslig skyvedørsgarderobe med speil.



Romslig og bred gang med garderobe plass.



Soverom 2



Soverom 2.

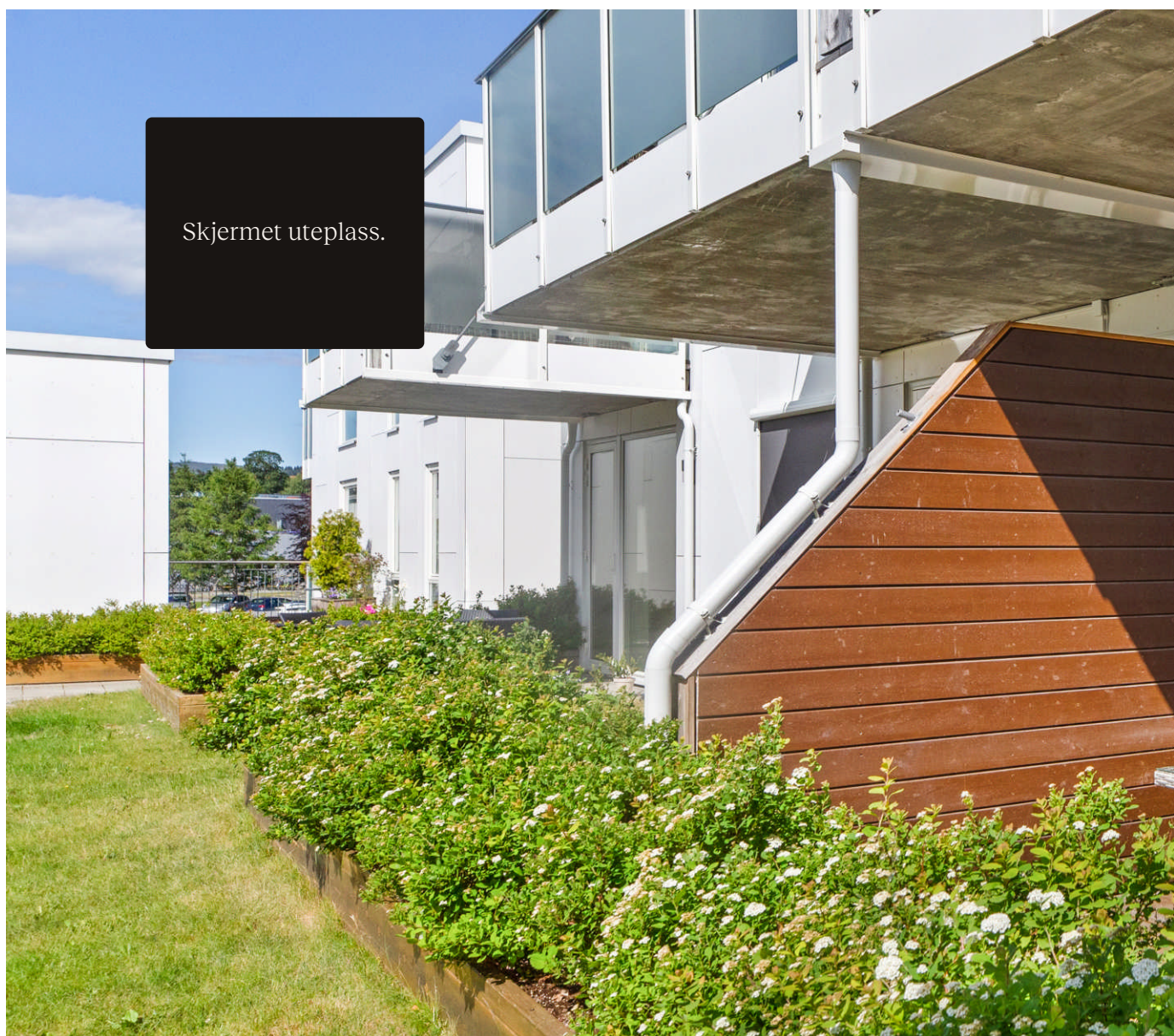
Stort og delikat flislagt bad med varme i gulv, opplegg for vaskemaskin og rikelig med oppbevaringsplass.







Sørvendt markterrasse med flott opparbeidet fellesområde rett utenfor.



Skjernet uteplass.

Leiligheten vender ut mot
store solrike
fellesområder med
trivelige sittegrupper,
lekestativ, plen og
beplantning.



Uterom

Rema 1000, apotek og legesenter i bygget.





Leiligheten vender ut mot store solrike fellesområder med trivelige sittegrupper, lekestativ, plen og beplantning.

Velkommen til
Selsbakkvegen 36 D!
En lys og luftig 3-roms
selveier med solrik
veranda mot friareal.
Heis og garasje.



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 88,0 m²

- BRA-i: 83,0 m²

- BRA-e: 5,0 m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Leilighet

Innhold

Primærrom:

2. etasje: Gang, bad, 2 soverom, stue, spisestue, kjøkken

Standard

2. ETASJE

* GANG: Parkett på gulv og malt overflate på vegger.

Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Porttelefon.

* BAD: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, servant, servantskap, stoppekran og veggmontert wc.

* SOVEROM 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

* SOVEROM 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

* STUE: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.

* SPISESTUE: Parkett på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling.

* KJØKKEN: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Parkering

Kjøpt plass i p.kjeller. Kan følge leiligheten ved salg.

Diverse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. For nærmere regler, se vedlagte Husordensregler.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av

salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc) Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
- Er det foretatt radonmåling?
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? 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? Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG22/TG3) fra tilstandsrapport

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt TG (tilstandsgrader) 2 og 3:

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 13

TG 2: 2

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Elektrisk: Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

- Baderom:

- Sanitærutstyr: Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det ble ikke påvist synlig drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene. Det er mulig dette er tilkoblet avrenning fra rørfordelingsskap, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser

dette.

Viktig informasjon om ny arealmåling:

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 byggeteknisk forskrift. Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Interntbruksareal - 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. ("BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid.")

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 skrånning 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Se komplett tilstandsrapport som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Kombinert næring- og boligbygg oppført med bærende konstruksjoner av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Tomt

Denne tomten er eiet.
6906,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 28.09.2018. Ferdigattest gjelder for 100/417.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 790 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

119 750,00,- (Dokumentavgift)

585,00,- (Tinglysing skjøte)

585,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 769,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

10 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

4 932 389,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 102,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Vedlikeholdsavsetning, felles kr. 157
- Felleskostnad driftsdel, bolig kr. 885
- Felleskostnad driftsdel, felles kr. 994
- Drift/vedlikehold parkeringskjeller kr. 150

- Fastbeløp måling og avregning energi kr. 119
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 530
- A konto Fjernvarme kr. 267

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 14 188,- for .

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 15 330,- pr. 31.12.2022.

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 229 168,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 670 837,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

, Orgnr:

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

Sameiet består av xxx seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring Bedrift med polisnr. SP0001797105.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:

ØKONOMISK STATUS FOR 2022:

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr. 26 629,- høyere enn budsjettet. Skyldes i hovedsak høyere inntekter enn budsjettet ifbm. driftsinntekter og finansinntekter.

Årets resultat:

Regnskapet for 2022 viser et overskudd på kr. 26 629,-.

Overskudd overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen utgjør per 31.12.22 kr. 508 180,-.

Endring disponible midler i 2022 er kr. 26 546,-.

Totale disponible midler per 31.12.22 er kr. 508 180,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R20100012 Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales

normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet eierskifteforsikring.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Arnljot Høyem og Hanna Johanne Høyem.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Selsbakkvegen 36D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 100, bnr. 417, snr. 12 i Trondheim. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 1240008.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Anbud: 10 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 750,00
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

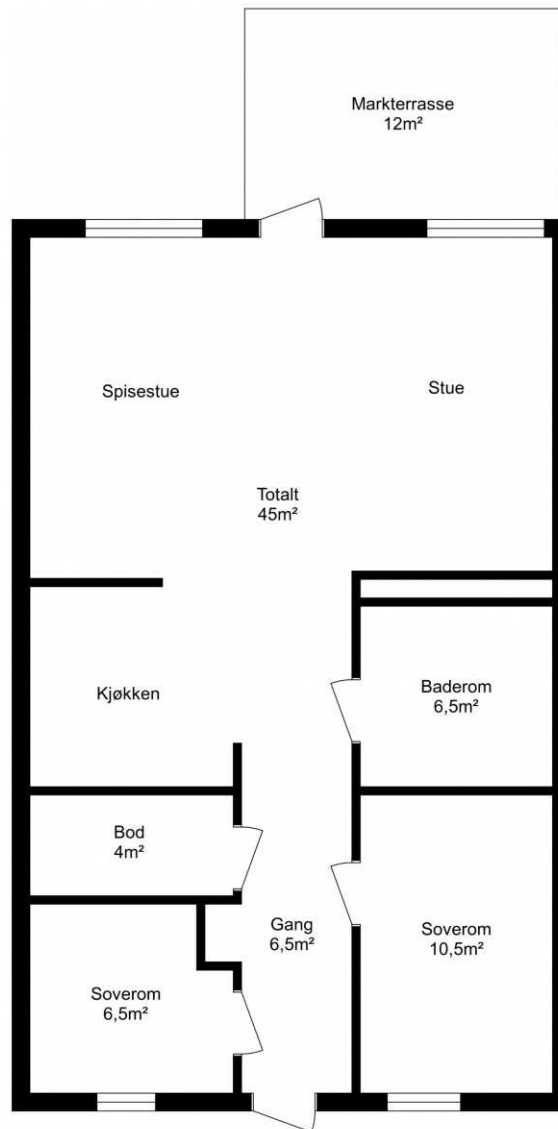
Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 07.11.2024

Tekniske dokumenter

Selsbakkvegen 36D

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Selsbakkvegen 36D 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 88 m²

BRA-i: 83 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 100 BNR: 417 SNR: 12

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander.storsve@tft.no
48257022

Selsbakkvegen 36D
7027 Trondheim

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. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. 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 omfang, 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/t3023>

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 håndverkere 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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på anlegget.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det ble ikke påvist synlig drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene. Det er mulig dette er tilkoblet avrenning fra rørfordelingsskap, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Påviste avvik anbefales utbedret.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.1.2024

Rapportdato
23.1.2024

Hjemmelshavere

Navn: Arnliot Høyem
Navn: Hanna Johanne Høyem

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve Telefon: 48257022
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: alexander.storsve@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Selsbakkvegen 36D, 7027 Trondheim
Kommunen: 5001 Gårdsnr: 100 Bruksnr: 417 Festen:
Seksjonsnr: 12 Andelsnr:
Byggeår: 2018
Bolitgtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Kombinert næring- og boligbygg oppført med bærende konstruksjoner av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig teknet med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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. Rombenevnelser 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	83	83	0	0	12
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	88	83	5	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	83	78	5	Entre/gang, badrom, 2 soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	83	78	5		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Utover normal aldriingsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved markterrasse.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-1
Utover normal aldriingsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved vinduer og balkongdør.	

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
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.	

6.4 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-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.5 Lovlighet

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-1
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det ble ikke påvist eller opplyst om åpenbare feil eller mangler ved leilighetens elektriske anlegg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på anlegget.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Anlegg for fjernvarme vurderes å fungere som tiltenkt.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Anlegg for balansert ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

6.11 Våtrom: Baderom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Rommet fremstår med flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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-1
Baderommets tettesjikt har ukjent utførelse/oppbygning. Det ble ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det ble ikke påvist synlig drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene. Det er mulig dette er tilkoblet avrenning fra rørfordelingsskap, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Påviste avvik anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Baderommet vurderes å ha tilfredsstillende ventilering.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble foretatt hulltaking på tilstøtende vegg til dusjsonen fra stue. Det ble ikke påvist skader eller andre avvik.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240008		
Adresse	Selsbakkvn. 36D		
Postnummer	7027	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	55år5mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslaget - if forsikring	Polise/avtalendr.	
Selger1fornavn	Anrjot	Selger1etternavn	Høyem

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

Alt fungerer perfekt

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Ingen skorstein

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Kondens i garasjetak- tilleggisolert

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Tobb Byggdrift

Redegjør for hva som er gjort og når

Tilleggs isolert

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Alle parkeringsplasser har det - Teniso har montert

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

Alt utført av registrert firma

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

Migosentret bygges ut nu

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

Ikke som jeg vet

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

Ingen endringer

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Reklamasjon fasadeplater, manglende beslag

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Mulig mere vaktmestertjenester

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

Hvis ja, beskrivelse

Fondens tak garasje

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Høyem, Arnljot

Signert av

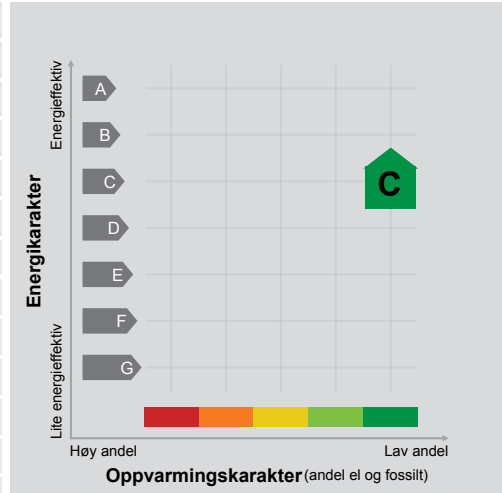


This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.01.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Selsbakkvegen 36D
Postnummer	7027
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300563421
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	b1e6de8a-2817-4e2b-8ec4-0cbbdec9b6a6
Dato	23.01.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Selsbakkvegen 36D
Postnummer: 7027
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0201
Dato: 23.01.2024 11:41:14
Energimerkenummer: b1e6de8a-2817-4e2b-8ec4-0cbbdec9b6a6

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 100
Bruksnummer: 417
Seksjonsnummer: 12
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300563421

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

 Trondheim	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 417	Fnr: 0		Snr: 12
	Adresse:	Selsbakkvegen 36D 7027 TRONDHEIM				
	Annen info:					



18.01.2024 13:05:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrensepunkt
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Gjerde
 Idrettsanlegg	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Voll	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Gangfelt	 Gangveg	 Fortau
 Sti	 Byggetiltak	 Godkjent delesak - Ikke matrikelført (linje)
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Bygning under bakken	 Garasje og uthus	 Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikelnummer
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Gangfelt
 Gangveg	 Fortau	 Sti
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Trapp	 Høydekurve
 Forsenkningskurve	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	



SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Selsbakkvegen 36B, 7027 TRONDHEIM, med flere			
	Hj.haver/Fester: ,, med flere			



TRONDHEIM

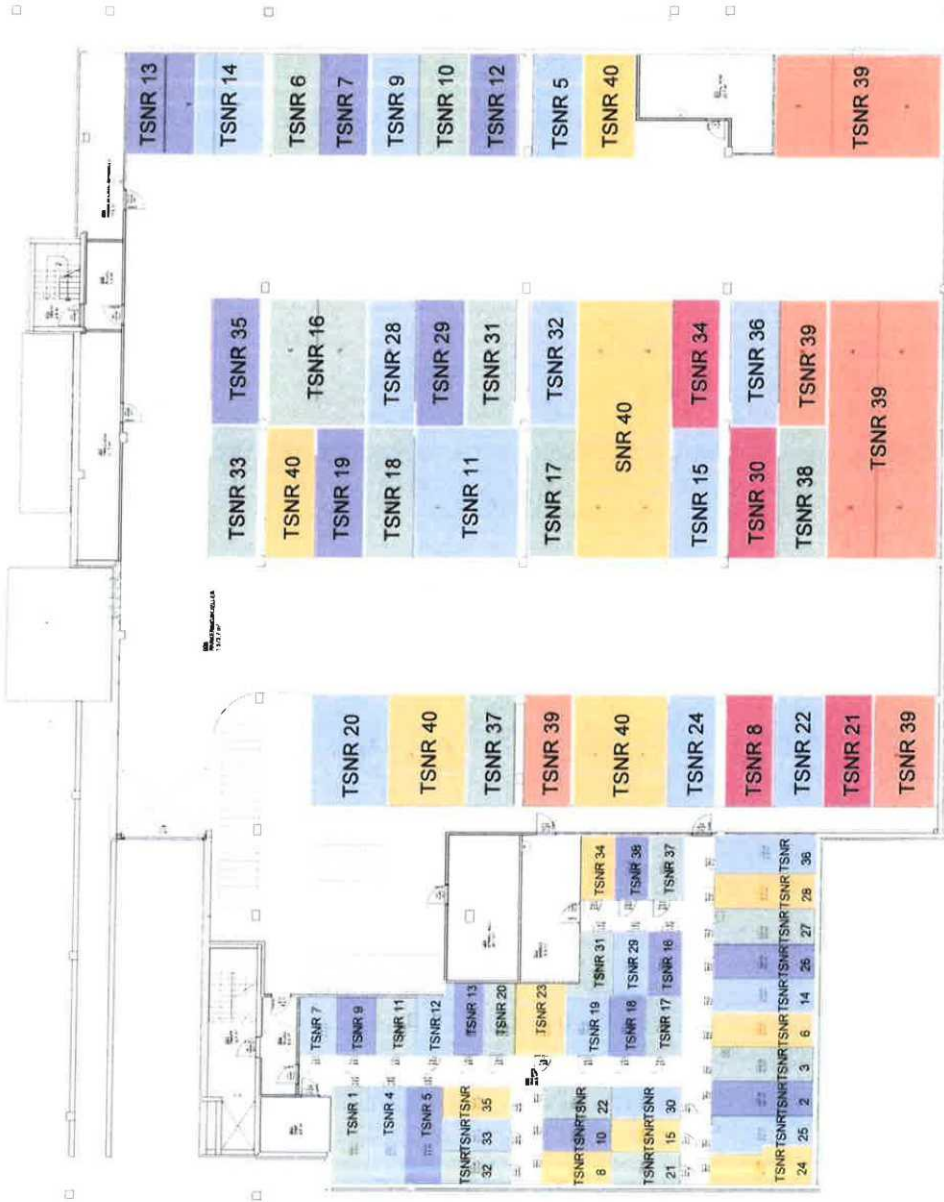
Dato: 24/4-2018 Sign:
Reseksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet. Side 1 av 2

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

BYGNINGSNR: 300563421



KJELLER

Reseksjonering

Gnr: 100 Bnr: 417 i Trondheim kommune

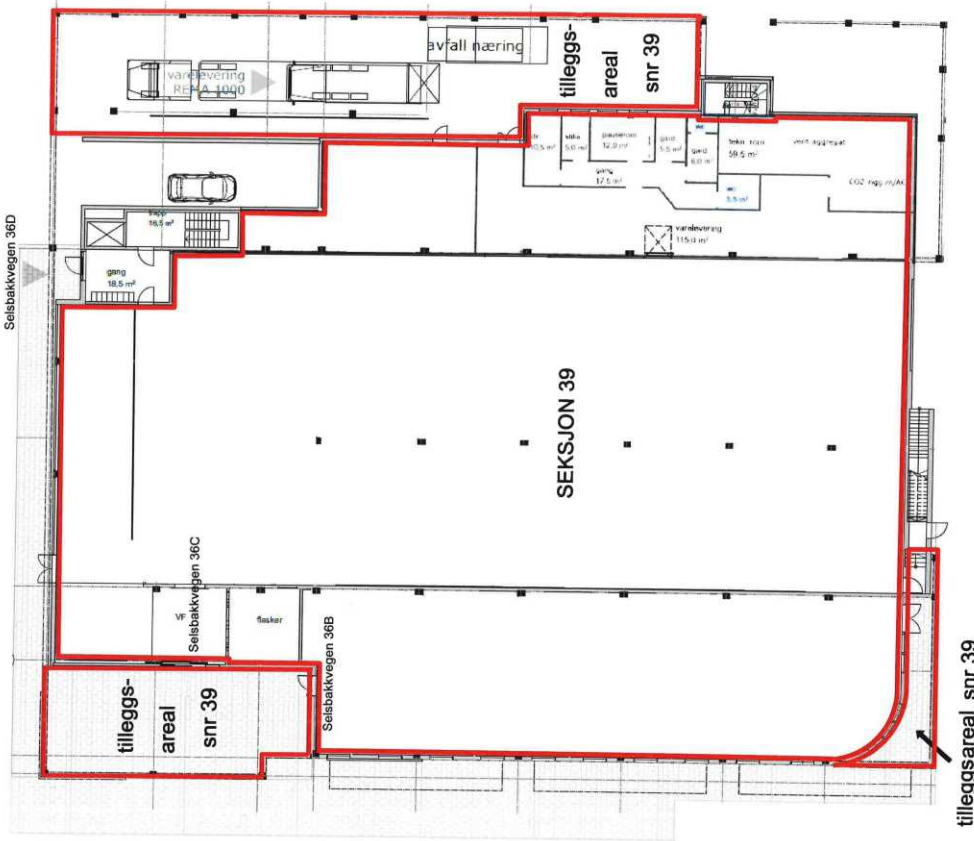
Saksnr: 18/13393

Dato: 24.04.2018





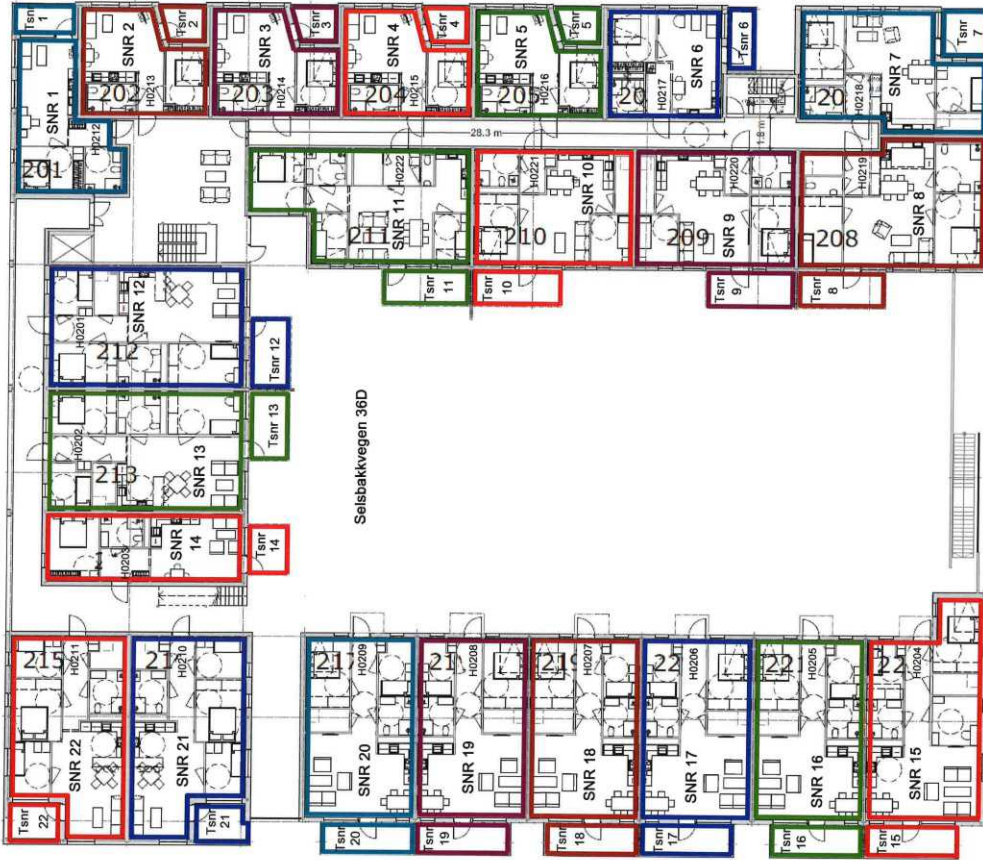
Bygningsnr 300563421



Eierseksjonering
Gnr: 100 Bnr: 417 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201734190
Dato: 25.10.2017 Side 3 / 5

Plan 1
SNR = seksjonsnummer

Bygningsnr 300563421



Eierseksjonering
Gnr: 100 Bnr: 417 I Trondheim kommune
Saksnr.: 201734190
Dato: 25.10.2017 Side 4 / 5

Plan 2
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal bygg snr

Bygningsnr 300563421



Plan 3

SNR = seksjonsnummer

Tsnr = tilleggsareal bygg snr

Eierseksjonering

Gnr: 100 Bnr: 417

Saksnr.: 201734190

Dato: 25.10.2017

i Trondheim kommune

Side 5 / 5





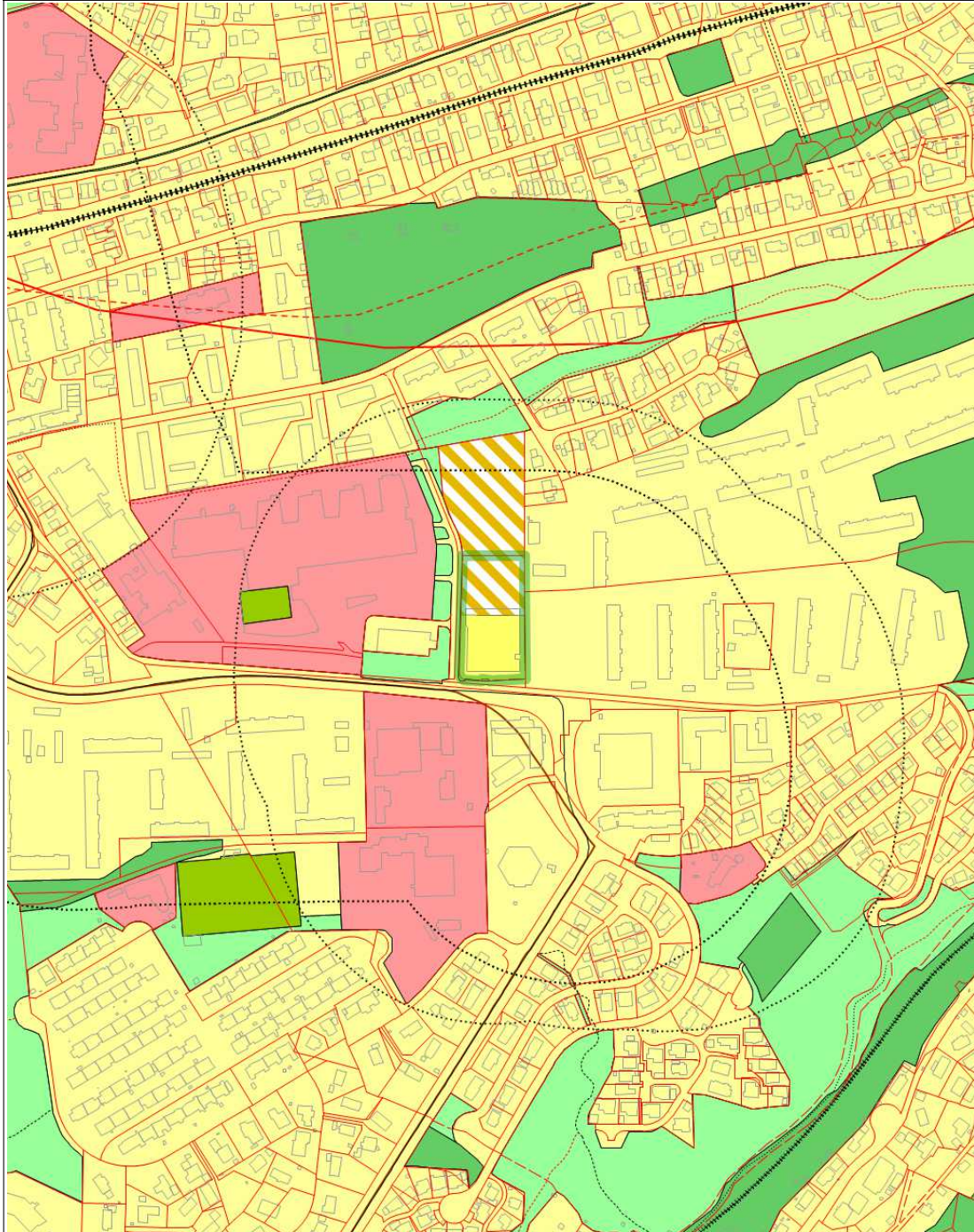
Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 417	Fnr: 0	Snr: 12
Adresse:	Selsbakkvegen 36D 7027 TRONDHEIM			
Annen info:				





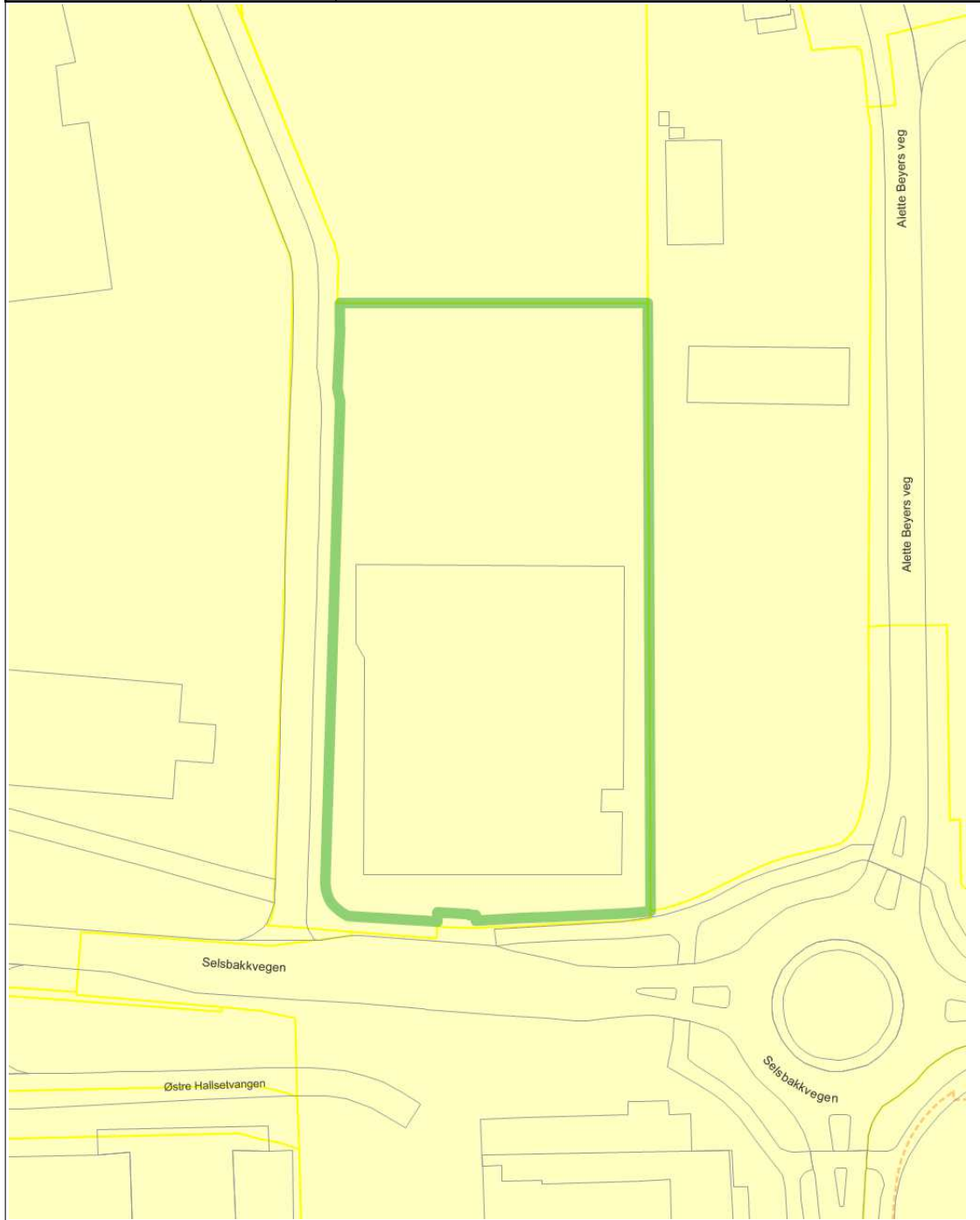
Målestokk
1:5000











Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Udefinert bygning	 Bygning	 Bestemmelsesområde parkering og uterom
 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde lokalsenter	 Fjernveg - På bakken - Nåværende
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Hovedveg - Tunnel - Framtidig	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Sporveg - På bakken - Nåværende
 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig	 Bevaring naturmiljø
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende
 Kombinert bebyggelse og anlegg - Framtidig	 Boligbebyggelse - Framtidig	 Grønnstruktur - Nåværende
 Grønnstruktur - Framtidig	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 Gang- og sykkelveg	 Veg	

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 417	Fnr: 0		Snr: 12
	Adresse:	Selsbakkvegen 36D 7027 TRONDHEIM				
	Annen info:					



Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	



Detaljregulering av Selsbakkvegen 36 B Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.2.2014
Dato for godkjenning av bystyret : 24.4.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Studio 4 Arkitekter/Rambøll AS, datert 27.2.2011, siste revidering 21.2.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

Forretning /tjenesteyting/bolig (F/ T/B)
Renovasjon (f_RA)
Lek (f_LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (o_V1 og o_V2)
Torg (f_Torg)
Gang- /sykkelveg (o-GS)
Annen veggrunn - teknisk (o_AVT)

Grønnstruktur

Turveg (f_TV)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Kombinert formål forretning, tjenesteyting og bolig

§ 3.1.1 Arealbruk

Området tillates brukt til forretning, annen tjenesteyting og bolig.

Forretningsareal skal begrenses til maksimalt 3000 m² BRA. Det skal etableres min. 2400 m² til forretning og tjenesteyting. Hoveddel av forretning og andre publikumsrettede virksomheter skal plasseres på bakkeplan. Boliger skal ikke plasseres på bakkeplan. Det skal etableres heis og alle boliger skal være tilgjengelige boenheter.

§ 3.1.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal er BRA= 6000 m².

Ved beregning av BRA gjelder følgende: Overbygd areal som er åpent i minst 5 meters høyde medregnes ikke. Svalganger eller åpent overbygd areal med høyde lavere enn 5 meter beregnes på samme måte som balkonger. Areal i kjeller skal ikke inkluderes i beregningsgrunnlaget.

§ 3.1.3 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Det tillates etablert støttemurer ved nedkjøring til parkeringskjeller utenfor byggegrensene.

§ 3.1.4 Bebyggelsens høyde

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Det tillates takoppbygg for tekniske installasjoner kun på areal vist med maksimal kotehøyde 137. Takoppbygg skal innarbeides som en del av bygningsutformingen og begrenses til 15 % av takflaten, og ikke være over 2,5 meter høyt.

§ 3.1.5 Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha henvendelse med gangareal, vinduer og publikumsinnganger mot offentlig gang og sykkelveg merket o_GS på plankartet og mot f_Torg. Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal og parkeringsareal.

Farge og materialbruk skal tilpasses Byåsen VGS. Det tillates ikke mørke farger.

Det skal leveres en skiltplan for bebyggelsen og parkeringsareal ved søknad om tiltak.

§ 3.1.6 Uteareal på tak

Det skal være minimum 630 m² uteoppholdsareal for boligene på tak tilknyttet boligetasjer. Utearealet skal plasseres der det er gode sol og støyforhold og opparbeides slik at det blir et fullverdig uteoppholdsareal for beboerne.

§ 3.1.7 Boligsammensetting

Det skal være maksimalt 40 % toroms og minst 20 % fireroms leiligheter. Ettroms leiligheter tillates ikke. Det skal være minimum 22 boenheter.

§ 3.1.8 Parkering

Bilparkering skal lokaliseres i kjeller og med inntil 51 plasser på bakkenivå. Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal være tilpasset mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Bil- og sykkelparkering skal etablere i tråd med følgende krav:

Bolig: minimum 1,2 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplass per 70 m² BRA eller per boenhet. Forretning og tjenesteyting: minimum 1,5 og maks 4 bilparkeringsplasser og minimum 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA. Sykkelparkering til forretning og tjenesteyting plasseres i tilknytning til innganger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplasser for bil og sykler i kjeller og på bakken.

§ 3.1.9 Atkomst

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

§ 3.2 Renovasjon f_RA

Avfall fra boligene innenfor planområdet skal håndteres i nedgravde containere innenfor område for renovasjon f_RA. Avfallshåndtering fra forretning/ tjenesteyting skal skje innomhus.

§ 3.3 Lek f_LEK

Området skal opparbeides som felles lekeplass/ uteoppholdsareal for alle beboere innenfor planområdet.

§ 3.4 Støy

Det skal sikres gode støyforhold for alle leiligheter og alle boliger skal tilfredsstillende støykrav i henhold til retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Soverom skal ikke ligge ut mot Selsbakkvegen.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

§ 4.2 Veg

Veg merket o_V1 på plankartet skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Det skal opparbeides opphøyd overgang over o_V1 fra torget til gang- og sykkelveg (100/416).

§ 4.3 Torg

Torg skal være felles for felt F/T/B. Arealet skal opparbeides med innslag av vegetasjon, og skal være et areal som inviterer til opphold. Torget skal være universelt utformet, og opparbeidet på en slik måte at det er attraktivt å oppholde seg der, med gode sitteplasser og møteplasser for besøkende. Det skal være god kvalitet på dekket og annet materiale som torget opparbeides med. Det tillates ikke bilparkering. Detaljert plan skal godkjennes av Trondheim kommune.

Det skal leveres belyningsplan og skiltplan for torget sammen med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 4.4 Annen veggrunn – teknisk

Feltet annen veggrunn – teknisk o_AVT skal være offentlig og skal brukes til leskur.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge første søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

§ 5.2 Forurenset grunn

Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset

forevises forurensningsmyndigheten. Før bebyggelsen tas i bruk skal eventuelle tiltak i tiltaksplanen være gjennomført.

§ 5.3 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 5.4 Torg og felles utomhusareal på tak og parkeringsplasser innenfor område for forretning, tjenesteyting og bolig, skal være ferdig opparbeidet før byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 i felt F/T/B tillates tatt i bruk.

Lekeareal nord på tomta skal ferdigstilles før boliger tillates tatt i bruk.



§ 5.5 Offentlig gang- og sykkelveg skal være ferdigstilt før byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 i felt F/T/B tillates tatt i bruk.

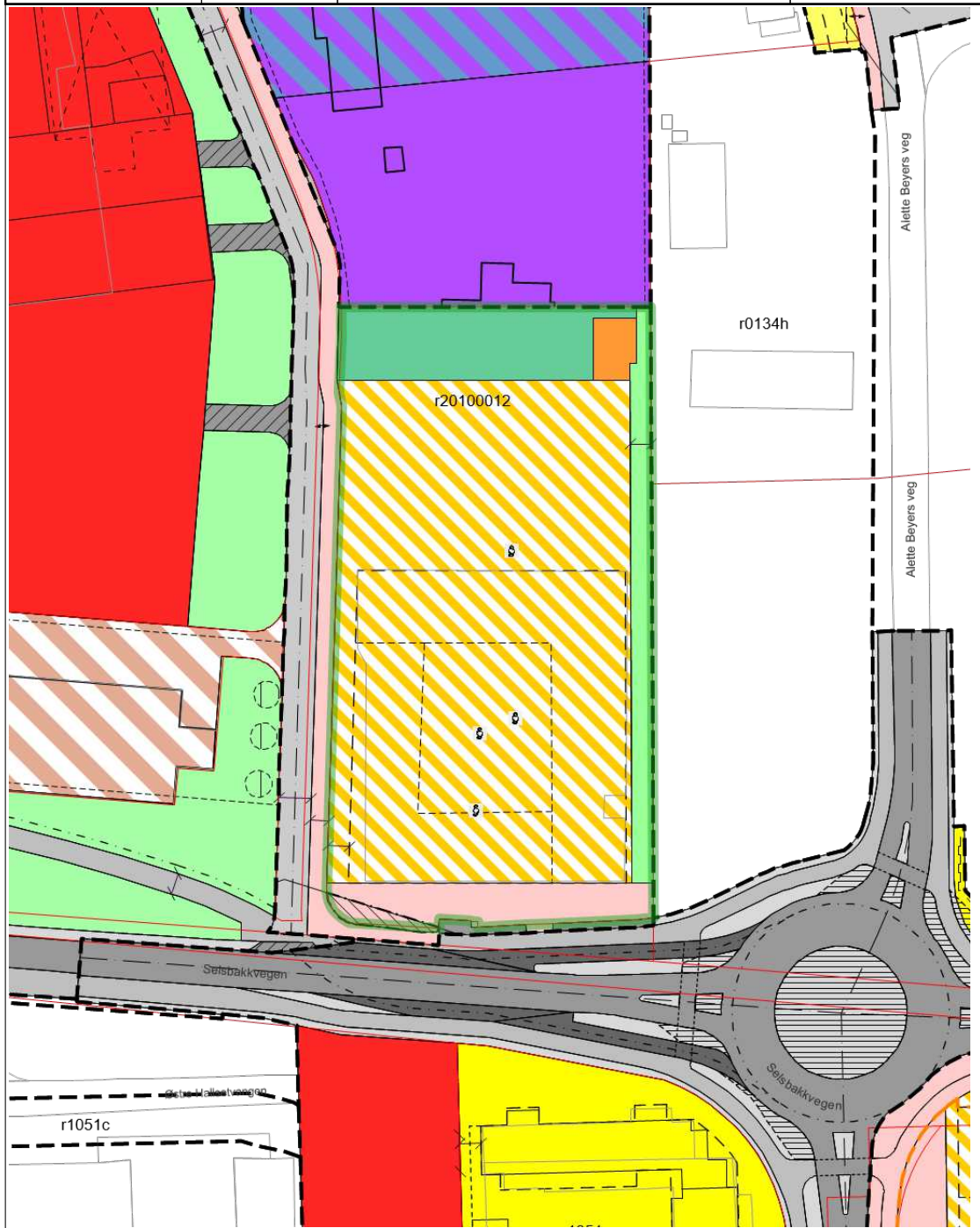
§ 5.6 Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp. Valg av løsning for fordrøyning skal framgå. Planen skal være gjennomført før byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 i felt F/T/B tillates tatt i bruk.

§ 5.7 Tillatelse til tiltak for utbygging av boliger kan ikke bli gitt før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Pita Ottervik



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 100	Bnr: 417	Fnr: 0		Snr: 12
	Adresse:	Selsbakkvegen 36D 7027 TRONDHEIM				
	Annen info:					



18.01.2024 13:07:04 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Udefinert bygning
 Bygning	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Midlertidig bygge- og anleggsområde	 Plan dispensasjon punkt	 RpFormålGrense
 RpGrense	 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kjørefelt	 Regulert parkeringsfelt
 Regulert fotgjengerfelt	 Regulert støyskjerm	 Måle- og avstandslinje
 RpRegulertHøyde	 Midlertidig bygg- og anleggsområde	 Bevaring av landskap og vegetasjon
 Frisiktzone ved veg	 Restriksjonsområde flyplass	 Bolig
 Blokkbebyggelse	 Industri	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Kollektivanlegg	 Park	 Felles avkjørsel
 Kontor/Industri	 Annet kombinert formål	 Frisikt
 Boligbebyggelse	 Renovasjonsanlegg	 Lekeplass
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Torg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Turveg
 RpFormålGrense	 RpGrense	 Parkeringshus/-anlegg
 Gang- og sykkelveg	 Veg	



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

HENT AS

Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Vår saksbehandler Knut Auganes	Saksnummer BYGG-17/80730 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Kristine Kyrrø	Dato 28.09.2018
-----------------------------------	---	---------------------------------	--------------------

Selsbakkvegen, Hallset Hage, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 100 / 417 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 100 / 417 / 0 / 0 300563421
Ansvarlig søker: HENT AS
Tiltakshaver: HALLSET HAGE AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere: HALLSET HAGE AS

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

Dokumentnr.: BYGG-17/80730-44

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.09.2018. Søknaden er komplettert 27.09.2018.

Alle søknadspåklagte arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak FBR RAM 458/16 og senere endringer.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Trond Andersen

Selsbakkvegen 36 D
7027 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Knut Auganes	Saksnummer BYGG-20/80097 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Trond Andersen	Dato 24.02.2020
-----------------------------------	---	---------------------------------	--------------------

Selsbakkvegen 36, Henvendelse vedrørende støy

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 100/417/0/0

Bygningsnummer:

Innsender: Trond Andersen

Vi viser til deres henvendelse vedrørende støy i Sameiet Hallset Hage, Selsbakkvegen 36 A-D.

Tiltaket ble gitt ferdigattest 28.09.2018. Av gjennomføringsplan vedlagt søknad om ferdigattest fremgår det at følgende ansvarsområder er ferdigstilte av følgende foretak:

Prosjektering, Lydforhold og vibrasjoner, Teknoconsult AS
Kontroll Prosjektering, Bygningsfysikk ttk 2-3, SWECO Norge AS
Kontroll Utførelse, Bygningsfysikk ttk 2-3, SWECO Norge AS

Byggesakskontoret bemerker at prosjektering, samt uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse er utført av ansvarlige foretak med sentral godkjenning.

Ved utstedelse av ferdigattest har Byggesakskontoret kun tatt til etterretning av nevnte foretak har erklært at nevnte ansvarsområder er ferdigstilte. Byggesakskontoret har ikke vurdert om det skulle være mangler til ansvarsområdene.

Byggesakskontoret har dessverre ikke kapasitet til å følge opp saken gjennom et tilsyn.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Knut Auganes som kan treffes på telefon 72 54 25 00. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/80097 ved alle henvendelser.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer.: NO 989 091 565
---	---	--------------------------	---

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-20/80097

Dato
24.02.2020

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Dokumentnr.: BYGG-20/80097-3

"byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no"
<byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>

Fra Trond Andersen <trond921@hotmail.com>
Sendt 07. februar 2020 kl.03:02
Til "byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no" <byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no>
Emne Brukstillatelse
Tråd-Emne Brukstillatelse

Hei!

Vi i Sameiet Hallset Hage, har flyttet inn i nye leiligheter i 2018. Like etter innflytelse har undertegnede samt flere beboere på fasade sør/øst vært sterkt plaget med trafikkstøyen utenfor bygningsmassen.

Under disse omstendigheter har undertegnede klaget dette støyproblemet inn til utbygger NHP eiendom, samt entreprenør HENT AS.

De begrunner vindusløsningen som er vedtatt med en akustikkrapport fra Teknoconsult AS, som har foretatt målinger samt anbefalinger til utforming til dette sameiet før byggestart.

I akustikkrapporten er det beskrevet flere momenter når det kommer til støymålinger samt støyskjerm ved denne fasaden.

Akustikkrapporten som er utarbeidet av Teknoconsult AS er det beskrevet flere støyreducerende tiltak som ikke har blitt etterfulgt i Sameiet Hallset Hage.

I rapporten er det blant annet beskrevet at fasade øst ikke har noen stille side, slik at det må etableres dobbel fasade foran vindu, noe som ikke er fulgt i iht. til rapporten.

Videre er det beskrevet i rapporten når det kommer til punktet himling, er det at dette må sikres med akustiske absorberer for å redusere refleksjonsstøy inne på terrassen, dette punktet er ikke etterfulgt på flere leiligheter.

Med dagens løsning som er etablert, er det ingen himling som sikrer akustiske absorberer.

I rammetillatelsen som er fra 2016 samt reguleringsplanen fra 2014, fra Trondheim kommune er det beskrevet at bygget skal sikres mot gode støyforhold for samtlige leiligheter.

Utbygger hevder de har fått brukstillatelse fra Trondheim kommune på dette grunnlaget.

Stiller spørsmål rundt dette, da det er vesentlig med trafikk samt trafikkstøy utenfor bygningen, noe som går sterkt utover nattesøvn.

Undertegnede ønsker med dette at Trondheim kommune redegjør for denne godkjenningen da bygningsmassen har flere feil/mangler når det kommer til de støyreducerende tiltak som skulle vært etterfulgt.

Legger med rammetillatelsen, detaljregulering av Selsbakkvegen 36 B reguleringsbestemmelser samt rapporten fra Teknoconsult AS som vedlegg.

Mvh

Trond Andersen

Vedlegg:

Kommunal info vedlegg til kontrakt.pdf
10M
(SHA1SUM 411bf07190b04ab78c06bc8b353c9a53f40d3dd6)

TC 20161888 - Beregning av utvendig støy_RevD (1).pdf
4M
(SHA1SUM b5832f3de0d675df886a4f9280fb11b1f4a7078e)

TC-20161888 Notat lydtekniske forhold_ Rev A_Sign (2).pdf
680K
(SHA1SUM 4789afee930fbe17dfcd25fd99f8467be8662e49)

Vedtekter

for

Sameiet Hallset Hage (org. nr. 921170408)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 05.05.21

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hallset Hage. Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 01.11.17. Reseksjonert den 24.05.18.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 100, bnr. 417 i Trondheim kommune. Næringsseksjonene består av næringsareal/butikk og en garasjeseksjon.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder for bolig
- Parkeringsplasser for bolig i henhold til tinglyst seksjonering
- Tilleggsareal til snr. 39, næring i henhold til tinglyst seksjonering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken i seksjonsbegjæringen bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseiere i 2. etg. med platting over parkeringskjeller må søke styret før det foretas beplanting/graving ol. i grunnen, da disse ligger over p-kjellerens tak.

Sameiets takhage skal kun benyttes av boligseksjonene, og kostnader til vedlikehold skal bæres av eiere av boligseksjoner. Styret i sameiet skal sette opp regler for bruk av takhagen. Eiere av boligseksjonene er ansvarlig for at bruk av takhagen ikke påfører sameiets bygninger skader.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eier av næringsseksjonen (snr. 39) har rett til skilting på byggets fasade for sin virksomhet. Det henvises til godkjent skiltplan. Vedlikehold av dette belastes næringsseksjonen.

(7) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i henhold til offentlige normer godkjent av Trondheim Kommune.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 50 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 31 som tilleggsareal til boligseksjoner
- 10 parkeringsplasser er tilleggsareal til næringsseksjon snr. 39
- 9 parkeringsplasser er seksjonert i egen seksjon, snr. 40

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner..

Parkeringsplass kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere. Parkeringsplasser i egen næringsseksjon (snr. 40) og parkeringsplasser tilhørende seksjon (39) kan selges eller leies ut til seksjonseiere i sameiet. Dersom parkeringsplasser skal selges til andre seksjonseiere i sameiet, er eier forpliktet til å sørge for, og bekoste en resekjonering. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere eller beboere i sameiet. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

Utvendige parkeringsplasser disponeres eksklusivt av næringsseksjonen og dens kunder. Kostnader til brøyting/strøing og vedlikehold bæres av næringsseksjonen.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for ladbare kjøretøy

(1) På parkeringsplass som er kjøpt sammen med hovedseksjonen, vil det være mulig for alle seksjonseiere å få tilgang til lading for ladbare kjøretøy.

(2) For de seksjonseiere som ønsker dette inngås en avtale i.h.t leverandørens alminnelige kundevilkår for ladetjenester, på basis av ønsket kapasitet. Månedsavtalen som er tilpasset den enkeltes bruk dekker strøm, vedlikehold og forsikring.

(3) Etter inngått avtale og betaling av engangsutgift for lader, monterer leverandøren lader på seksjonseiers parkeringsplass.

(4) Leverandør tar hånd om alt av administrasjon knyttet til tjenesten og gjennom sitt support-team gi all ønskelig service til beboerne.

(5) Leverandør har ansvaret for all drift og service på ladeopplegget.

(6) Ladepunktet/laderen på seksjonseiers parkeringsplass er forbeholdt seksjonseier og skal kun benyttes av beboere i sameiet.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Vedlikeholdskostnader skal så lang det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner, ved at kostnader som relaterer seg til næringsseksjoner herunder fellesarealer og utomhus som nyttes næringsseksjonen (snr. 39) dekkes av næring. Kostnader som ikke lar seg fordele etter ovennevnte prinsipper, blir å fordele etter eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysingen av seksjoneringen. Vedlikehold av takhage ligger til boligseksjonene.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

Punkt. 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel tv for boligseksjonene og parkering. Dette fordeles flatt mellom dem det gjelder.

Kamerasikring: Parkeringsgarasjen og innganger/utganger - unntatt utvendig trapp fra takhagen - er sikret ved kameraovervåkning fra vaktelskap, som installerer og eier utstyret og er ansvarlig for dette. Sameiet betaler en leie pr. måned for utstyret. All trafikk overføres til vaktelskapet. Ingen overvåkning skjer i bygget, og vaktelskapet kontaktes ved uregelmessigheter når styret finner saklig grunn for dette.

Kostnader til sikring av bygg fordeles mellom boligdel og næringsdel etter sameiebrøken.

Kostnader ved fjernvarme for boligdelen beregnes etter forbruk, og avregnes en gang pr. år og ved eierskifte. Næringsdelen (snr. 39) har egen måler for fjernvarme.

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligdelen:

- Kostnader til Kabel TV og internett for boligdelen
- Kostnader til renhold av fellesarealer for boligdelen
- Kostnader til vedlikehold av takhage tilhørende boligdelen
- Strøm fellesarealer for boligdelen
- Heis

Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonen (snr.39):

- Brøyting og strøing utendørs parkering næringsdel

Snr. 40 Parkering skal kun dekke kostnader til parkering for det antall plasser seksjonen inneholder.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjonen har rett til å oppnevne et av styremedlemmene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerens-
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - behandle vederlag til styret
 - velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet beregnes flertallet etter sameierbrøk. I saker som bare gjelder boligseksjonene har kun eier av boligseksjonene stemmerett og hver seksjon har en stemme.

I saker som berører næringsseksjonen (snr. 39) har kun eier av næringsseksjonen stemmerett. Eier av næringsseksjonen avgjør selv om de mener saken påvirker deres drift. Dette gjelder selv om eier av seksjonen ikke deltar i årsmøtet. Sameiet har plikt til å fremme saken til eier av næringsseksjonen avvente skriftlig tilbakemelding. Næringsseksjonen gis også rett til reseksjonering av sitt areal. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hallset Hage

Tid: Torsdag 04.05.2023 - kl.17:00
Sted: Egne lokaler

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjenning av regnskap

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at regnskapet for 2022 godkjennes som sameiets årsregnskap og at overskuddet overføres til egenkapital.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at overskuddet for 2022 overføres til egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisors rapport tas til etterretning.

3. Styrets årsmelding for 2022.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Det vises til vedlagte innkommet forslag fra seksjonseier i leilighet 309 på økning av styregodtgjørelse for perioden 2022-2023 til kr. 52.000,-.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget på økning av styregodtgjørelse for perioden 2022-2023 til kr. 52.000,-. Styret fordeler selv godtgjørelsen.

5. Saker fra styret/seksjonseierne

5.1 Overføring til vedlikeholdsfond

Styret ønsker å videreføre overføring til vedlikeholdsfond. Tilskudd til vedlikeholdsfond vil bli innbetalt som del av månedlige felleskostnader fra seksjonseierne, og vil bli overført månedlig til egen konto for vedlikehold.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner avsetning til vedlikeholdsfond i budsjettet for 2024 på inntil kr. 100.000,-.

5.2 Endring av formulering i sameiets husordensregler

Husordensreglene § 13 Hjemmeside, kontaktinformasjon, har følgende ordlyd:

"Viktig informasjon til beboerne vil deles ut i postkasser til seksjonseiere/beboere eller sendes ut pr. mail. Det er viktig at alle seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte e-postadresser. Styrets e-postadresse er hallsethage@styrepost.no"

Forslag til vedtak: § 13 Hjemmeside, kontaktinformasjon - følgende endringer vedtas:

§ 13 Kontaktinformasjon

Viktig informasjon til beboerne vil sendes ut ved følgende alternativer: Tobb/Min Side, pr. mail, pr. SMS på telefon eller deles ut i postkasser til seksjonseiere/beboere. Det er viktig at alle seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte e-postadresser og tlf.nr. Styrets e-postadresse er hallsethage@styrepost.no

5.3 Svalganger 2. og 3. etg.

Det vises til vedlagte innkommet forslag fra seksjonseier i leilighet 314 ang. golvfliser i svalgangene i 2. og 3. etg. Det foreslås å ta bort flisene og la svalgangene være råbetong eller legge annet underlag med tilstrekkelig friksjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at styret arbeider videre med saken.

6. Valg

Valgkomiteens rapport:

Valgkomiteen for 2022-2023 har bestått av Aina Grøning, Kari Løndal Rensvik og Bjørn Strømmen.

Sameiets styre har i perioden 2022-2023 bestått av

Styreleder:

Asbjørg Skjæveland valgt for 1 år: 2022-2023

Styremedlemmer:

Johan Petter Fremstad valgt for 2 år: 2022-2024

Arnljot Høyem valgt for 2 år: 2022-2024

Varamedlemmer:

Ellinor Ljøkel valgt for 1 år: 2022-2023

Tore Svendsen valgt for 1 år: 2022-2023

Valgkomite for 1 år:

Aina Grøning for 1 år: 2022-2023

Bjørn Strømmen for 1 år: 2022-2023

Kari Løndal Rensvik for 1 år: 2022-2023

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Asbjørg Skjæveland

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak:

Asbjørg Skjæveland 2023-2024

6.2 2 varamedlem for 1 år

På valg:

Ellinor Ljøkel

Tore Svendsen

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak:

Ellinor Ljøkel 2023-2024

Tore Svendsen 2023-2024

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:

Aina Grøning
Bjørn Strømmen
Kari Løndal Rensvik

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag til vedtak:

Aina Grøning 2023-2024

Kari Løndal Rensvik 2023-2024

Bjørn Strømmen 2023-2024

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

20.03.2023

Sameiet Hallset Hage
Styret

Sameiet Hallset Hage - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		779 880	714 698	779 900	860 545
Inntekter garasjer		90 000	90 000	90 000	90 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		194 256	181 944	185 000	212 500
Tillegg vedlikeholdsfond		99 984	75 000	100 000	100 000
Andre driftsinntekter	1	13 000	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 177 120	1 061 642	1 154 900	1 263 045
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-4 935	-4 230	-3 700	-4 935
Styreonorar	3	-35 000	-30 000	-26 300	-35 000
Forretningsfjrrerhonorar		-76 348	-73 693	-76 400	-92 500
Eksterne honorar	4	-43 181	-17 563	-23 600	-30 600
Drifts- og serviceavtaler	5	-375 119	-335 879	-374 600	-330 360
Ljpende vedlikehold	6	-145 478	-169 072	-163 200	-215 800
Periodisk vedlikehold	7	-99 996	-127 776	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-195 141	-179 678	-185 000	-212 500
Forsikring	8	-105 020	-80 321	-102 100	-115 550
Kommunale tjenester og renovasjon		3 424	-8 438	-5 000	-8 800
Energi, felles	9	-68 070	-60 490	-65 000	-80 000
Andre driftsutgifter	10	-14 852	-18 302	-32 000	-37 000
Sum driftskostnader		-1 159 716	-1 105 441	-1 156 900	-1 263 045
DRIFTSRESULTAT		17 404	-43 799	-2 000	0
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		9 225	339	2 000	0
Netto finansposter		9 225	339	2 000	0
Resultat frjr skattekostnad		26 629	-43 460	0	0
i RSRESULTAT	11, 14	26 629	-43 460	0	0
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		26 629	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-43 460	0	0

Sameiet Hallset Hage - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
å merkede bankinnskudd	11, 13	175 165	75 064
Sum anleggsmidler		175 165	75 064
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	25 528	6 334
Forskutterte kostnader MBU	12	313 567	286 458
Periodiserte kostnader	12	159 757	136 023
Mellomregning Klare Finans	12	11 764	5 937
Opptjente renter	12	9 120	275
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	572 554	469 599
Sum omløpsmidler		1 092 289	904 626
SUM EIENDELER		1 267 454	979 690

Sameiet Hallset Hage - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	508 180	481 551
Sum egenkapital		508 180	481 551
GJELD			
Avsetninger og forpliktelseser			
Andre avsetninger for forpliktelseser	11, 15	174 996	75 000
Sum avsetninger og forpliktelseser		174 996	75 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		203 873	171 682
Forskudd kunder		4 848	4 328
Forskutterte inntekter MBU		265 493	226 513
P ³ løypte kostnader		109 831	20 232
Annen kortsiktig gjeld		234	384
Sum kortsiktig gjeld		584 278	423 139
Sum gjeld		759 274	498 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 267 454	979 690

Sted: _____, dato: _____

Asbjørg Skjølveland
Leder

Johan Petter Fremstad
Styremedlem

Arnljot Hnyem
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsfjerning er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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 til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. Pantereiten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2022	2021
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	13 000	0
Sum andre inntekter	13 000	0

Andre driftsinntekter gjelder startkapital og stiftelsesomkostninger.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 230
Sum personalkostnader	4 935	4 230

Samlet antall årverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	35 000	30 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 500	6 875
Fakturerte tjenester	1 681	0
Juridisk rådgivning	34 000	10 688
Sum eksterne honorarer	43 181	17 563

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester er knyttet til uthenting av video.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om HMS-tjenester	8 657	8 405
Andre administrasjonsavtaler	5 613	3 695
Avtale om vaktmestertjenester	70 965	68 567
Avtale om vintervedlikehold	18 375	17 875
Avtale om sommervedlikehold	6 533	0
Avtale om renholdstjenester	105 143	88 828
Avtale om vakt- og sikringstjenester	30 870	11 690
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 718	20 733
Avtale om drift og kontroll port/garasje	2 206	2 059
Avtale om varme, ventilasjon og sanitær tjenester	47 563	48 107
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	22 561
Avtale om kontroll av el-anlegg	6 930	0
Avtale om adgangskontroll og dyrer	10 565	7 500
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	35 981	35 859
Sum drifts- og serviceavtaler	375 119	335 879

Andre administrasjonsavtaler gjelder hovednøkler og e-post.

Note 6 - LøPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	0	6 851
Vakthold	0	6 969
Rørleggerarbeid	2 044	11 299
Målearbeid og -utstyr	100	7 870
Elektrikerarbeid	9 033	36 425
Dør og vinduer	2 063	933
Gjerde og område desikring	563	21 540
Snettymting, sandstrøing	0	1 443
Asfaltering	42 188	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	1 527	2 042
Garasjeanlegg	38 314	4 281
Heisanelegg	4 523	3 425
Ventilasjon	1 519	0
Egenandeler, differanser skader	0	20 000
Renholdartikler/renhold	89	0
Forbruksmateriell	5 315	4 368
Skilt	0	2 100
Nøkler, pass	38 202	36 983
Brannsikring	0	919
Fasade/vindu/takrennevask	0	594
Vaktmesterarbeid	0	1 031
Sum vedlikehold	145 478	169 072

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	0	52 776
Avsatt til vedlikehold	99 996	75 000
Sum periodisk vedlikehold	99 996	127 776

Note 8 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	105 020	80 321

Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	54 460	56 154
Fellesenergi avregning	13 610	4 336
Sum energikostnader	68 070	60 490

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 905	1 988
Kontorrekvisita, trykksaker	4 667	7 230
Telefon og porto	92	135
Drift maskiner	151	146
Gaver	1 733	1 412
Generalforsamling/ ^B rsm�te	1 900	0
Kurskostnader	1 200	0
Bankgebyrer	837	2 949
Andre gebyrer	2 249	4 442
Tilskudd bomiljø	120	0
Andre kostnader	-2	0
Sum andre driftsutgifter	14 852	18 302

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	481 487	525 011
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	26 629	-43 460
Tilført avsetninger	99 996	75 000
Overført nrmerkede midler	-100 079	-75 064
; rets endring i disponible midler	26 546	-43 524
Disponible midler i periodens slutt	508 011	481 487
d remerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	75 064	0
Endring nrmerkede midler:		
; rets midler satt av til vedlikehold	100 079	75 064
Totalt nrmerkede midler i periodens slutt	175 165	75 064
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-75 000	0
Endring langsiktige avsetninger:		
; rets vedlikeholdsavsetning	-99 996	-75 000
Totalt langsiktige avsetninger i periodens slutt	-174 996	-75 000
Disponible og nrmerk. midler justert for langsiktige avsetninger	508 180	481 551

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest² ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKudd OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
d remerkede bankinnskudd		
d remerkede bankinnskudd vedlikehold	175 165	75 064
Sum nrmerkede bankinnskudd	175 165	75 064
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	572 554	469 599
Sum bankinnskudd	572 554	469 599

Note 14 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	481 551	525 011
Annen egenkapital 01.01	481 551	525 011
i rets resultat	26 629	-43 460
Annen egenkapital 31.12	508 180	481 551
SUM EGENKAPITAL 31.12	508 180	481 551

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2022	2021
Vedlikeholdsavsetning	174 996	75 000
Sum avsetninger	174 996	75 000

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hallset Hage.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hallset Hage

Styreleder	Asbjørg Skjæveland (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Johan Petter Fremstad (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Arnljot Høyem (sign.)	16.03.2023

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hallset Hage

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hallset Hage.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap 2022• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: HUOCV-3GU12-UQCNG-7PKKS-H52U4-PIE5J

PENNEO

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

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

John Christian Løvaas

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-20 08:02:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HUOCV:3GUT2-UQCNG-7PKS-H52U4-PUESJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2022 for Sameiet Hallset Hage

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Hallset Hage for 2022.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Asbjørg Skjæveland
Styremedlem, Johan Petter Fremstad
Styremedlem, Arnljot Høyem
Varamedlem, Ellinor Ljøkel
Varamedlem, Tore Svendsen

Styrets arbeid i 2022

Virksomhetens art og hvordan den drives

Sameiet Hallset Hage er et eierseksjonssameie med 38 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 100 bnr. 417 i Trondheim kommune. Næringsseksjonene består av næringsareal/butikk og en garasjeeksjon. Selskapet ble konstituert 13. august 2018.

Styrets målsetting

Målet for styrets arbeid er å sørge for et godt og trygt bomiljø for sameiere og leietakere i nært og godt samarbeid med næringslivsdelen av sameiet. Styret sørger også for tilfredsstillende teknisk drift og nødvendig vedlikehold for å sikre sameiets interesser.

Styrearbeid

Styret har i 2022 avholdt 8 styremøter og behandlet 44 saker. Ett varamedlem har møtt på de fleste møter. Ett varamedlem har etter eget ønske ikke deltatt på styremøtene, men har mottatt protokoll fra alle møter. I tillegg er alle medlemmer/varamedlemmer løpende orientert pr. mail på behandling av relevante saker som skjer utenom styremøtene. Alle protokoller er lagt inn i Portalen til TOBB, og er dermed tilgjengelig for nye styremedlemmer.

Økonomi og drift

Sameiets økonomi er god. Sameiet har ingen gjeld, og alle utgifter betales fortløpende over ordinær drift. Det er ingen avskrivninger i 2022.

Årsresultat viser kr. 26.629,- i overskudd.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskapet et rett bilde av sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2022.

Regnskap, forvaltning og revisjon

Sameiet har avtale med TOBB Eiendomsforvaltning AS for regnskap og forretningsførsel. Styret har driftsavtale for HMS-saker med "Bevar HMS"/TOBB Eiendomsforvaltning AS. Revisor er BDO.

Fortsatt drift

Årsregnskap for 2022 er utført under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetning for fortsatt drift er tilstede.

Årsresultat

Årsresultatet for 2022 er kr. 26.629,- som overføres til egenkapital.

Styrets hovedsaker i 2022

Regulær drift og vedlikehold utføres av vaktmester fra TOBB Byggdrift AS. Sameiet har opprettet vedlikeholdskontrakter og årskontroller for vedlikehold av tak, heis, dører/port, elektro, vann/avløp mm. Det er inngått ny avtale ang. elbil-lading i parkeringskjeller med Ohmia Charging som fra 01.12.2022 har endret navn til Aneo Mobility.

De mest sentrale og arbeidskrevende forhold ved driften har vært:

En leietaker har påført naboer og styret mye sjenanse og mye ekstra arbeid. Dette har påført sameiet store kostnader til bl.a. advokathjelp.

Det har vært jobbet med følgende garantisaker:

I mai ble det oppdaget kondens i taket i parkeringskjeller, og takplater ble tatt ned. Her var det "utlufting" fram til januar 2023 da nye plater ble satt på plass.

Tett avløp i takhagen er blitt reparert.

Taklekkasje innmeldt til Hent i mai 2021 er blitt utbedret i 2022. Saken er fortsatt ikke avsluttet.

Det er påvist nye sprekkeformasjoner på flere fasadeplater, kondens i el-skap i en av svalgangene og defekte lys på bakken i takhagen.

Det har dessverre vært innbrudd, forsøk på innbrudd, hærverk og tyveri på sykler og motorkjøretøy. Dette har påført ulemper for eiere og ekstra kostnader til bl.a. advokatbistand og nye adgangsbrikker/portåpnere til parkeringskjeller.

Av sikkerhetsmessige årsaker er adgangsbrikker til parkeringskjeller blitt omprogrammert.

Garasjeport er påkostet nye og kraftigere fjærer. De opprinnelige var utslitt etter å ha blitt påført mer enn dobbelt antall åpninger enn garantitiden tilsa.

Det er foretatt asfaltering på to mindre områder på sameiets eiendom mot Selsbakkvegen etter at opprinnelig beplantning ble fjernet året før.

Budsjettet for 2023 er utarbeidet, gjennomgått og godkjent av styret. Budsjettet gir et godt bilde av forventet drift i 2023 med nøktern og sunn drift av sameiet. Årsmøtevedtak 2022 om overføring til vedlikeholdsfond er realisert i budsjettet for 2023 med kr. 100.000,-.

Det er gjort stor frivillig innsats i sameiet gjennom bl.a. hagearbeid av sameiets Miljøkomite og av andre frivillige med rydding, snømåking og strøing i inngangsparti og hageområde. Styret vil gi stor honnør og takke disse eierne for innsatsen som er til glede og nytte for alle beboere i sameiet.

Samarbeid med næringslivsdelen

Næringslivsdelen av sameiet er representert i styret ved utbygger Hallset Hage AS ved varamedlem Tore Svendsen. Samarbeidet med utbygger og lederne i næringslivsbedriftene i sameiet har fungert meget bra også i 2022.

Arbeidsmiljøet

Sameiet har ingen ansatte.

Miljø og likestilling

Sameiet driver ingen virksomhet som forurensrer det ytre miljøet. Sameiet har opprettet et miljøutvalg for å ta vare på og forbedre trivsel og det sosiale miljøet i sameiet. Det tilstrebes å oppnå likestilling i sameiets styrende organer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2023

Styret i Sameiet Hallset Hage

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til styret i Sameiet Hallset Hage

Forslag til økning av styrets godtgjørelse fir 2022-2023

Undertegnede har erfart hvilken stor arbeidsbelastning styret har hatt i året 2022. Sammenlignet med andre tilsvarende sameier, og sameier som må betale for ekstern styreleder, er styrets godtgjørelse i vårt sameie meget lavt.

Jeg foreslår derfor at samlet styregodtgjørelse for perioden 2022 – 2023 økes til Kr. 52.000,-.

Det foreslås også at styrets leder av dette beløpet får en godtgjørelse på Kr. 30.000,-.

Styrets medlemmer gis kr. 10.000,- hver, og møtende varamedlem gis en godtgjørelse på kr. 2.000,-. Dette i stedet for at styret fordeler beløpet selv som tidligere praksis.

Hallset Hage, 02.02.23

Odd A. Brodal

Odd A. Brodal

Fwd: årsmøtesak

Fra: Milian

milian@getmail.no Milian Myraunet

Til: Sameiet Hallset Hage,

Mottatt: 12.03.2023, 21:38

Forslag til årsmøtet

Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Øyvind Myraunet <myraunet@gmail.com>

Dato: 12. mars 2023 kl. 21:34:41 CET

Til: Milian Myraunet <milian@getmail.no>, Milian <milian@wemail.no>

Emne: årsmøtesak

Svalganger 2 og 3 etg.

1. Svalgangene på yttersiden av huset er flislagte, og blir svært glatte ved nedbør og snø. Dette er uheldig, da flere av beboerne er dårlige til bens, og tåler fall dårlig. Også besøkende har kommentert at gangarealet ofte er glatt, også ved kun små mengder nedbør.

2. Forslag til løsning :

- a) Ta bort flisene, og la svalgangene være råbetong.
- b) Legge annet underlag med tilstrekkelig friksjon.

--

Hilsen

Øyvind Myraunet

Sameiet Hallset Hage's

Husordensregler

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

Et eier seksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Hallset Hage boligsameie til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere, og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Det gjelder spesielt ved bruk av hagen. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper m.v. kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker o.l. skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Det er kun tillatt med gass-og elektrisk grill. Følg de grunnleggende gassvettregler som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet i samarbeide med gasselskapene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så gjelder følgende enkle regler: De må lagres på et godt ventilert, tildekket område, på en jevn godt drenert flate i skygge og under tak. Flasker må lagres vertikalt og sikres slik at de ikke tipper. Fulle og tomme flasker må lagres hver for seg.

§ 4 GARASJE/PARKERING - KJELLERBODER

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egne tildelte plasser.

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i kjellerboder, garasje og i andre fellesområder. Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i.h.t. offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse vil styret innføre sanksjoner som for eksempel bot eller borttauing.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal godkjenne ethvert utleieforhold.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 5 DYREHOLD

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne,

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ivaretagelse av vår takhage krever spesiell oppmerksomhet, og den skal ikke være luftegård for hundehold samt annet dyrehold.

Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, og eventuelle andre etterlatenskaper skal vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med

klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt

Katter må ikke gå løs på sameiets område.

Terrasser/balkonger må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område. Videre så må dører og porter holdes lukket slik at ikke katter og andre dyr kommer inn i hagen.

§ 6 FASADER - PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, levegg, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

På balkong og terrasse er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke naturlig hører hjemme på en balkong/terrasse.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

§ 7 SØPPEL

Avfallsanlegget er beregnet til restavfall, papir/papp og plast. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt. Kildesortering skal skje i.h.t. kommunale regler.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, dører/porter inn til hagen, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Dette gjelder også dører til fellesrom.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil kunne bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser, herunder i egen sykkelbod.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggsnøkler. Kostnaden dekkes av beboer.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjelegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 10 RØYKING

Røyking i sameiets oppganger, sykkel- og smøreboder, garasje og øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

Røyking er ikke ønskelig fra balkonger/terrasser. Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere, så disse ikke blir unødige sjenert av røyk.

Egen seksjon eller fellesarealer skal ikke brukes på en måte som er til

urimelig eller unødvendig ulempe for andre sameiere.

Det forventes fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen/terrassen og i fellesområdene, når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

Dersom tobakksrøyken i fellesområdene er til reell sjenanse for andre, så kan og skal styret se på dette som brudd på både lovverk (eierseksjonsloven) og ordensreglene.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

§11 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret. Dette kan bare skje til beboere i sameiet.

Seksjonseier er selv pliktig til en hver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriveradresse.

§12 POSTKASSE SKILT – MERKING AV HOVEDDØR

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte ta kontakt med vaktmester i TOBB.

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med; beboers navn, seksjonsnummer og offentlig bolignummer. TOBB vil være behjelpelig med dette.

§ 13 KONTAKTINFORMASJON

Viktig informasjon til beboerne vil deles ut i postkasser til seksjonseiere/beboere eller sendes ut pr. mail. Det er viktig at alle seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte e-postadresser.

Styrets epost-adresse er hallsethage@styrepost.no

§ 14 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i.h.t. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 16 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røkdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Trondheim Brannvesen.

Videre så har hver enhet brannslukningsapparat.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblede/de-aktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon

§ 17 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerevende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser må være

konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato/klokkeslett).

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 18 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

§ 19 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endring av husordensreglene må vedtas av sameierne i Årsmøte med alminnelig flertall.

Gjelder pr. 1. september 2018

Vedtekter

for

Sameiet Hallset Hage (org. nr. 921170408)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 05.05.21

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hallset Hage. Sameiet er opprettet ved seksjonering tinglyst 01.11.17. Reseksjonert den 24.05.18.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 100, bnr. 417 i Trondheim kommune. Næringsseksjonene består av næringsareal/butikk og en garasjeseksjon.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder for bolig
- Parkeringsplasser for bolig i henhold til tinglyst seksjonering
- Tilleggsareal til snr. 39, næring i henhold til tinglyst seksjonering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken i seksjonsbegjæringen bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseiere i 2. etg. med platting over parkeringskjeller må søke styret før det foretas beplanting/graving ol. i grunnen, da disse ligger over p-kjellerens tak.

Sameiets takhage skal kun benyttes av boligseksjonene, og kostnader til vedlikehold skal bæres av eiere av boligseksjoner. Styret i sameiet skal sette opp regler for bruk av takhagen. Eiere av boligseksjonene er ansvarlig for at bruk av takhagen ikke påfører sameiets bygninger skader.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Eier av næringsseksjonen (snr. 39) har rett til skilting på byggets fasade for sin virksomhet. Det henvises til godkjent skiltplan. Vedlikehold av dette belastes næringsseksjonen.

(7) For næring skal gjelde alminnelige åpningstider i henhold til offentlige normer godkjent av Trondheim Kommune.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 50 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 31 som tilleggsareal til boligseksjoner
- 10 parkeringsplasser er tilleggsareal til næringsseksjon snr. 39
- 9 parkeringsplasser er seksjonert i egen seksjon, snr. 40

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner..

Parkeringsplass kan selges sammen med hoveddelen eller til andre seksjonseiere. Parkeringsplasser i egen næringsseksjon (snr. 40) og parkeringsplasser tilhørende seksjon (39) kan selges eller leies ut til seksjonseiere i sameiet. Dersom parkeringsplasser skal selges til andre seksjonseiere i sameiet, er eier forpliktet til å sørge for, og bekoste en reseksjonering. Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere eller beboere i sameiet. Styret kan fastsette bruksreglement for bruk av parkeringskjeller.

Utvendige parkeringsplasser disponeres eksklusivt av næringsseksjonen og dens kunder. Kostnader til brøyting/strøing og vedlikehold bæres av næringsseksjonen.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for ladbare kjøretøy

(1) På parkeringsplass som er kjøpt sammen med hovedseksjonen, vil det være mulig for alle seksjonseiere å få tilgang til lading for ladbare kjøretøy.

(2) For de seksjonseiere som ønsker dette inngås en avtale i.h.t leverandørens alminnelige kundevilkår for ladetjenester, på basis av ønsket kapasitet. Månedsavtalen som er tilpasset den enkeltes bruk dekker strøm, vedlikehold og forsikring.

(3) Etter inngått avtale og betaling av engangsutgift for lader, monterer leverandøren lader på seksjonseiers parkeringsplass.

(4) Leverandør tar hånd om alt av administrasjon knyttet til tjenesten og gjennom sitt support-team gi all ønskelig service til beboerne.

(5) Leverandør har ansvaret for all drift og service på ladeopplegget.

(6) Ladepunktet/laderen på seksjonseiers parkeringsplass er forbeholdt seksjonseier og skal kun benyttes av beboere i sameiet.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheterne for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Vedlikeholdskostnader skal så lang det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner, ved at kostnader som relaterer seg til næringsseksjoner herunder fellesarealer og utomhus som nyttes næringsseksjonen (snr. 39) dekkes av næring. Kostnader som ikke lar seg fordele etter ovennevnte prinsipper, blir å fordele etter eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysingen av seksjoneringen. Vedlikehold av takhage ligger til boligseksjonene.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

Punkt. 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel tv for boligseksjonene og parkering. Dette fordeles flatt mellom dem det gjelder.

Kamerasikring: Parkeringsgarasjen og innganger/utganger - unntatt utvendig trapp fra takhagen - er sikret ved kameraovervåkning fra vaktelskap, som installerer og eier utstyret og er ansvarlig for dette. Sameiet betaler en leie pr. måned for utstyret. All trafikk overføres til vaktelskapet. Ingen overvåkning skjer i bygget, og vaktelskapet kontaktes ved uregelmessigheter når styret finner saklig grunn for dette.

Kostnader til sikring av bygg fordeles mellom boligdel og næringsdel etter sameiebrøken.

Kostnader ved fjernvarme for boligdelen beregnes etter forbruk, og avregnes en gang pr. år og ved eierskifte. Næringsdelen (snr. 39) har egen måler for fjernvarme.

Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligdelen:

- Kostnader til Kabel TV og internett for boligdelen
- Kostnader til renhold av fellesarealer for boligdelen
- Kostnader til vedlikehold av takhage tilhørende boligdelen
- Strøm fellesarealer for boligdelen
- Heis

Følgende kostnader skal kun dekkes av næringsseksjonen (snr.39):

- Brøyting og strøing utendørs parkering næringsdel

Snr. 40 Parkering skal kun dekke kostnader til parkering for det antall plasser seksjonen inneholder.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Næringsseksjonen har rett til å oppnevne et av styremedlemmene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerens-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet beregnes flertallet etter sameierbrøk. I saker som bare gjelder boligseksjonene har kun eier av boligseksjonene stemmerett og hver seksjon har en stemme.

I saker som berører næringsseksjonen (snr. 39) har kun eier av næringsseksjonen stemmerett. Eier av næringsseksjonen avgjør selv om de mener saken påvirker deres drift. Dette gjelder selv om eier av seksjonen ikke deltar i årsmøtet. Sameiet har plikt til å fremme saken til eier av næringsseksjonen avvente skriftlig tilbakemelding. Næringsseksjonen gis også rett til reseksjonering av sitt areal. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eier av næringsseksjonen.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Hallset Hage's

Husordensregler

Disse husordensregler er å anse som et supplement til enhver tid gjeldende vedtekter.

§ 1 FORMÅL

Et eier seksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å gjøre Hallset Hage boligsameie til et godt sted å bo, i tillegg til å forvalte våre felles verdier på en måte som gjør at vi alle unngår tap og utgifter, samt å sikre et enhetlig preg på eiendommen.

Dette oppnår vi når disse reglene blir fulgt og ved at alle tar et personlig ansvar for å skape et godt bomiljø og for bruken av fellesanleggene.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

§ 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder.

Dersom det forventes at selskapeligheter i egen seksjon kan virke sjenerende på naboer så skal berørte naboer varsles.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet.

Støyende arbeid som f.eks. i boring i betong er tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 21:00. På søndager og helligdager bør støyende arbeid unngås.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDER, BALKONGER OG TERRASSER

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige seksjonseiere, og for øvrig i tråd med intensjonene for fellesarealene. Det gjelder spesielt ved bruk av hagen. Seksjonseier har ansvaret for å rydde opp etter seg etter bruk.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy skal ikke skje på sameiets eiendom.

Lufting og tørking av tøy, tepper m.v. kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på terrasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Gjenstander som strekker seg utenfor balkongen er forbudt.

Risting av tepper og lignende over rekkverk er ikke tillatt.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse/uteområde. Skrot, pappesker o.l. skal ikke oppbevares på disse områder. Store gjenstander som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Det er kun tillatt med gass-og elektrisk grill. Følg de grunnleggende gassvettregler som Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet i samarbeide med gasselskapene. Dersom gassflasker skal oppbevares på egen terrasse så gjelder følgende enkle regler: De må lagres på et godt ventilert, tildekket område, på en jevn godt drenert flate i skygge og under tak. Flasker må lagres vertikalt og sikres slik at de ikke tipper. Fulle og tomme flasker må lagres hver for seg.

§ 4 GARASJE/PARKERING - KJELLERBODER

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egne tildelte plasser.

Biloppstillingsplassen skal ikke brukes til lagringsplass.

Sendere (portåpner) må ikke legges synlig i parkerte biler. Stjålet sender må straks meldes til styret.

Opphold og lek i garasjen er ikke tillatt.

Det er forbudt å oppbevare eksplosive gasser som for eksempel gassbeholdere til utegriller i kjellerboder, garasje og i andre fellesområder. Eventuell oppbevaring av brannfarlige væsker i garasjen skal skje i godkjent beholder og i.h.t. offentlig forskrifter.

Parkering skal kun finne sted innenfor egen oppmerket plass i garasjeanlegget. Utenfor oppmerkede plasser er parkering forbudt. Ved overtredelse vil styret innføre sanksjoner som for eksempel bot eller borttauing.

Det er mulig å leie ut garasjeplass begrenset til andre beboere/leietakere i sameie. Styret skal godkjenne ethvert utleieforhold.

Vask og reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget.

§ 5 DYREHOLD

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne,

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område og holdes borte fra lekeplasser. Ivaretagelse av vår takhage krever spesiell oppmerksomhet, og den skal ikke være luftegård for hundehold samt annet dyrehold.

Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelkasse, og eventuelle andre etterlatenskaper skal vaskes vekk.

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med

klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Spesielt om katt

Katter må ikke gå løs på sameiets område.

Terrasser/balkonger må sikres slik at katten ikke ukontrollert kan forlate eget område. Videre så må dører og porter holdes lukket slik at ikke katter og andre dyr kommer inn i hagen.

§ 6 FASADER - PARABOL, MARKISER M.V

Styret beslutter utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, derunder eventuelle markiser, utvendige persienner, vind/solavskjerming, levegg, gjerder/rekkverk, utebelysning på balkong/terrasse og lignende.

På balkong og terrasse er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke naturlig hører hjemme på en balkong/terrasse.

Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner.

Det er bare tillatt med innvendig blomsterkasser på balkonger og terrasser.

§ 7 SØPPEL

Avfallsanlegget er beregnet til restavfall, papir/papp og plast. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Igjensetting av avfall utenfor søppelbeholderne er forbudt. Kildesortering skal skje i.h.t. kommunale regler.

§ 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene, dører/porter inn til hagen, garasjeport og dørene inn til bodarealene skal aldri forlates ulåst. Dette gjelder også dører til fellesrom.

Møbler, sko og annet skal ikke settes utenfor dørene eller i gangene fordi renhold ikke vil kunne bli godt nok ivaretatt.

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold eller i strid med reglene for rømningsvei.

Sykler og barnevogner tilhørende beboerne i sameiet må settes på anviste plasser, herunder i egen sykkelbod.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn/ut av bygget og i heisene. Sameierne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 9 SIKKERHET

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Styret kontaktes ved bestilling av tilleggsnøkler. Kostnaden dekkes av beboer.

Beboer må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjelegget.

Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.

Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

§ 10 RØYKING

Røyking i sameiets oppganger, sykkel- og smøreboder, garasje og øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

Røyking er ikke ønskelig fra balkonger/terrasser. Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere, så disse ikke blir unødige sjenert av røyk.

Egen seksjon eller fellesarealer skal ikke brukes på en måte som er til

urimelig eller unødvendig ulempe for andre sameiere.

Det forventes fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen/terrassen og i fellesområdene, når en blir oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

Dersom tobakksrøyken i fellesområdene er til reell sjenanse for andre, så kan og skal styret se på dette som brudd på både lovverk (eierseksjonsloven) og ordensreglene.

Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller for øvrig på fellesområdet.

§11 SALG/UTLEIE AV SEKSJON/GARASJEPLASS

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin garasje plass/leilighet plikter å melde dette til styret. Dette kan bare skje til beboere i sameiet.

Seksjonseier er selv pliktig til en hver tid å oppdatere forretningsfører om korrekt tilskriveradresse.

§12 POSTKASSE SKILT – MERKING AV HOVEDDØR

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun skilt bestemt av styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte ta kontakt med vaktmester i TOBB.

Seksjonseier plikter å merke døren til seksjonen med; beboers navn, seksjonsnummer og offentlig bolignummer. TOBB vil være behjelpelig med dette.

§ 13 KONTAKTINFORMASJON

Viktig informasjon til beboerne vil sendes ut ved følgende alternativer: Tobb/Min Side, pr. mail, pr. SMS på telefon eller deles ut i postkasser til seksjonseiere/beboere. Det er viktig at alle seksjonseiere holder styret oppdatert på korrekte e-postadresser og tlf.nr.

Styrets e-postadresse er hallsethage@styrepost.no

§ 14 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGG OG VANN/AVLØP.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje – arbeider på bad/kjøkken/vaskerom som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for arbeider på det elektriske anlegg.

§ 15 VEDLIKEHOLD AV VENTILASJONSANLEGGET

For å ivareta funksjonaliteten til byggets ventilasjonsanlegg plikter seksjonseier å skifte filter i.h.t. rutine som beskrevet i seksjonens FDV dokumentasjon eller når anlegget signaliserer at filteret er tett.

§ 16 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Alle leilighetene er utstyrt med brann/røkdetektorer tilknyttet felles alarmsentral og sprinkleranlegg tilknyttet Trondheim Brannvesen.

Videre så har hver enhet brannslukningsapparat.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at detektorer ikke er tildekket eller frakoblet. Frakoblede/de-aktiverte detektorer svekker brannsikkerheten i bygget og blir derfor overvåket av alarmsentralen.

Det henvises til branninstruks som finnes i leilighetens FDV dokumentasjon

§ 17 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt. andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser må være

konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato/klokkeslett).

Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 18 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal på eget initiativ og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

§ 19 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Endring av husordensreglene må vedtas av sameierne i Årsmøte med alminnelig flertall.

Gjelder pr. 1. september 2018



Utskriftsdato: 18.01.2024

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim**Telefon:** 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	Gårdsnr.	100	Bruksnr.	417	Festenr.		Seksjonsnr.	12
Adresse	Selsbakkvegen 36D, 7027 TRONDHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
18015881	117	31.12.2022	Stipulert forbruk	31
18023025	115	09.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	34

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Informasjon til megler ved salg

Prisendringer fra 1.1.2024:

Meglerpakke:	2024	2023
Borettslag	Kr. 4525,-	Kr. 4310,-
Sameie	Kr. 3695,-	Kr. 3519,-
Boligaksjelag m/panteattest	Kr. 4850,-	Kr. 4620,-
Velforening	Kr. 1200,-	Kr. 1200,-
Eierskiftegebyr		
Borettslag	Kr. 6385,-*	Kr. 6215,-
Sameie	Kr. 6385,-*	Kr. 6215,-
Boligaksjelag	Kr. 6385,-*	Kr. 6215,-
Velforening	Kr. 1200,-	Kr. 1200,-
Panteattest	Kr. 319,-*	Kr. 310,-
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3193,-*	Kr. 3107,-
Aksjebevis	250,-	
Transport av adkomstdokumenter	1688,-	
Forkjøpsrett		
Forhåndsvarsel forkjøpsrett	Kr. 7981,-*	Kr. 7769,-*
Kreve forkjøpsrett	Kr. 7981,-*	Kr. 7769,-*

*Forbehold om at rettsgebyret øker til kr. 1277,- som foreslått i statsbudsjettet.

Bestilling fra meglersystem

Ved overgang til bestilling direkte fra meglersystemene og mindre utsending av brev og eposter fra TOBB, har vi utarbeidet en informasjon som følger med meglerpakken til dere. Det vil etter hvert ikke gå ut dokumenter med informasjon på avklaringspunkter i sakene – bekreftelse annonsering, utgått meldefrist forhåndsvarsel, avklaring av forkjøpsrett. Vi velger derfor å samle noe av den tapte informasjonen i dette skrevet.

Når bestillinger kommer fra deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut epostvarsel til bestiller/megler om at det har kommet informasjon på saken.

Hvis meglerportal benyttes, vil meglerpakken komme i meglerportalen. All annen informasjon vil komme på epost som tidligere. Dere må selv legge informasjonen inn i eget system.

Meglerportalen vil etter hvert bli stengt – sannsynligvis i løpet av året.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt – bud er akseptert

Dere må sende eierskiftemelding/salgsmelding til TOBB fra meglersystemet snarest mulig etter at bud er akseptert. Vi får da avklart forkjøpsrett eller sendt over til boligselskapet for avklaring og/eller godkjenning av ny eier på plass før overtakelse. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Vanlig frist for godkjenning er 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.

Hvis dere har spørsmål eller annen informasjon, kan den sendes til bodok@tobb.no og henvise til hvilken leilighet det gjelder (og boligselskap) eller evt. prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

Send også inn eierskiftemelding/salgsmelding snarest mulig der det verken er forkjøpsrett eller godkjenning. Status på saken blir da riktig. Det settes purrestopp på selgers krav på felleskostnader et par mnd etter overtagelse så det gir rom for litt forsinkelse i registrering av nye eier uten at det går ut purring.

Hvis budvinner har gitt inn et bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel), må vi ha varsel om dette. I disse tilfellene har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – ikke anskaffet i ettertid.

Frister avklaring forkjøpsrett etter forhåndsvarsel

Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Hvis TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling på forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager. (Jf. borettslagsloven § 4-15).

Visning

Informere selger om at boligen skal være tilgjengelig for visning. Vi gjør oppmerksom på borettslagsloven § 4-19, som sier at den som har krevd forkjøpsrett kan trekke seg fra avtalen etter overtakelse hvis boligen ikke har vært åpen for visning for interessentene innen fristen for å kreve forkjøpsrett etter salg.

Hvis en bolig er solgt uten visning, må vi ha beskjed om det. Vi bruker i de tilfellene en ekstra dag på avklaring. Oppgi visningstidspunkt eller kontaktinformasjon for visning.

Hvis boligen ikke blir solgt innen 3 måneder

må forkjøpsretten prøves på nytt. Hvis du ikke får bestilt fornyelse i meglersystemet kan du sende e-post til bodok@tobb.no.

Felleskostnader

Etter overtakelse har skjedd må dere sende restanseforespørsel til felleskostnader@tobb.no og separat oppgjørsmelding til bodok@tobb.no slik at borettslagets register blir oppdatert. Dette kan dessverre ikke gjøres direkte fra meglersystemet – i hvert fall ikke ennå. Fellesutgiftene avregnes per 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Krav på felleskostnader blir sendt ny eier når vi har mottatt oppgjørsmelding fra megler og eventuell restanse er innbetalt. Er det måleravlesinger på tjenester i boligen som faktureres fra TOBB, må måleskjema oversendes med restanseforespørselen. Det var eventuelt et vedlegg i meglerpakken.

Tinglysing og pant

Eierskifte og pant må tinglyses hos Statens Kartverk. Dette gjelder ikke Boligaksjelag. Der skal alt sendes til forretningsfører for notering. Ingen tinglysing i kartverket på disse sakene.

Info om priser og fakturering

Eksakte priser som gjelder den enkelte sak er oppgitt i boligrapporten.

Faktura for forhåndsvarsel sendes når forkjøpsretten avklares. Resten av gebyrene sendes senest etter vi har fått beskjed om at boligen er overtatt av ny eier. Hvis det blir krevd forkjøpsrett på en bolig, vil gebyr for forhåndsvarsel utgå. Kun ett gebyr knyttet for forkjøpsrett på en sak. Det er også kun ett gebyr selv om forhåndsvarslet må kunngjøres flere ganger.

05.12.2023

Boligbyggelaget TOBB

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 23.01.24 Side 1 av 2

Sameiet Hallset Hage	V ³ r ref.:	870/12	Fjdselsdato eier:	12.04.1945
Selsbakkvegen 36 D	Type:	Sameie frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier:	11.11.1943
7027 TRONDHEIM	Eiere:	Hanna Hnyem, Arnljot Hnyem		
Organisasjonsnr: 921 170 408	Seksjonsnr:	12		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. m ³ ned:	3 102		
Fellesutgifter:	Vedlikeholdsavsetning, felles		157
	Felleskostnad driftsdel, bolig		885
	Felleskostnad driftsdel, felles		994
Tilleggsytelser:	Drift/vedlikehold parkeringskjeller		150
	Fastbeløp m ³ ling og avregning energi		119
	Tillegg elektroniske fellesavtaler		530
M ³ ler:	870 Varme Sameiet Hallset Hage: 870/12 A konto Fjernvarme (110 - 12)		267

Kollektiv avtale med TELIA

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjør opp seg imellom. Felleskostnadene blir sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØ GEBYR. TOBB rnsker³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³ s ved³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. P n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Asbjørng SkjN veland
Adresse: Selsbakkvegen 36 D
Postnr/-sted: 7027 TRONDHEIM
E-post: hallsethage@styrepost.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 23.01.2024

Fellesutgifter:	0		
Gebyr:	0		
Rente:	0		

6: Ligning - 2022

Annen formue:	15 330	Gjeld:	0	Andre inntekter:	206
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2018
G³ rds/bruksnr: 100/417 - seksjon:12
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p³ boligene. Kommunen har oversikt over s³ rknadspliktige endringer som er utført. De har ogs³ informasjon om eventuell verfestatus p³ bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang³ rds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene m³ ogs³ innhentes fra det offentlige registeret.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 23.01.24 Side 2 av 2

Sameiet Hallset Hage	V ³ r ref.:	870/12	Fjdselsdato eier:	12.04.1945
Selsbakkvegen 36 D	Type:	Sameie frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier:	11.11.1943
7027 TRONDHEIM	Eiere:	Hanna Hnyem, Arnljot Hnyem		
Organisasjonsnr:	921 170 408			

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0001797105

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inng³ tt felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier m³ alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid fjr v³ re opplysninger er oppdatert. Vi gjnr derfor eiere/ kjnpere oppmerksom p³ at de m³ gjnre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.07.2018	SSBnr:	H0201		
E tasje:	2	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Kjnppt plass i p.kjeller. Kan fjlge leiligheten ved salg				
System ³ s:	Ja	Antall rom:	4	BRA	83
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Ja	Kategori:	83 kvm		

Fasiliteter:

GARASJ ER - PARKERING:
Se vedtekter pkt. 4

FELLES M; LING ENERGI:

Boligselskapet har felles m³ ling p³ varme og varmtvann. M³ nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ³ rlig. M³ lere skal avleses ved flytting, og sendes til Techem. Bruk vedlagte skjema eller <https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema>.

Parkeringsplass kan fjlge leiligheten ved salg (se vedtekter). Dersom parkeringsplass selges separat, m³ TOBB ha tilbakemelding om dette.

STRD MAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med Trjndelagskraft AS om levering av strjm til v³ re beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling p³ <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukkingsapparat, rnykvarslere, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nklere til trjrkerom og utvendige kraner, rjd boks for farlig avfall etc. fjlger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

Nd KLER: TOBB har ingen nkkeladministrasjon p³ vegne av boligselskapet. Kontakt styret.

GEBYR TOBB VED SALG IFRITTST; ENDE SAMEIE. Meglerpakke: kr 3 695,-. Eierskiftegebyr: kr 6 385,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³ rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240008

Adresse: Selsbakkvegen 36D, 7027 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 100, Bnr. 417, Snr. 12, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

